PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

VEDLEGG TIL PROSPEKT

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Attester og byggetegninger

Servitutter

Arealbekreftelse

Reguleringskart

Reguleringsbestemmelse

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Birgitte Hammers vei 12B , 1167 OSLO
OSLO kommune
gnr. 182, bnr. 751

Sum areal alle bygg: BRA: 204 m² BRA-i: 187 m²



Befaringsdato: 17.02.2026 **Rapportdato:** 11.04.2026 **Oppdragsnr.:** 13372-4396 **Eiendomsverdi ref nr:** TV2130

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt tomannsbolig over 3 etasjer oppført i 1953. Tilbygget i 1987. Datidens byggeregler og forskriftskrav ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Bygningen er oppført i mur/betong- og trekonstruksjoner over støpt såle.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2026: Diverse elektrisk arbeid (utført av Storm Elektro AS)
2025: Utført service på varmepumpen
2024: Tilsyn av pipe og fyringskilde, ingen avvik avdekket
2022: Montert utvendige elektriske screens på vinduer i 1.etg mot vest (utført av HD Solskjerming AS og Røa Elektriske AS)
2022: Byttet enkelte panelbord og malt utvendig trekledning (utført av Malermester Jens Petter Lunde AS)
2022: Fuget løs papp/beslag på tak over inngangspartiet, samt byttet nedløpsrør (utført av Gamlebyen Blikk AS)
2021: Bygget bod under terrasse (utført av Seniorene AS)
2020: Hagen ble opparbeidet
2020: Lagt belegningsstein på gårdsplass
2017: Pusset opp 1.etg (sparklet og malt veggflater samt malt takpanel)
2017: Pusset opp 2.etg (tapetsert og malt veggflater)
2015: Kontroll av el-anlegg, sak avsluttet (utført av Infratek, saksnr. 1135512. Avvik utbedret av Nordstrand Elektro På Timen AS, samsvarserklæring foreligger)
2013: Rehabilitert bad/wc i 2.etg (utført av Bad & Flis AS)
2013: Diverse elektrisk arbeid ifm. våtromsrehabilitering (utført av Lyspunktet AS, samsvarserklæring foreligger)
2010: Montert varmepumpe i stue
2009: Montert solmarkiser på vinduer i 2.etg mot vest
2007: Utskiftning av flere vinduer
2007: Satt inn HTH kjøkken
Vedlikeholdshistorikk ble opplyst av selger.

Tomannsbolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG

Gå til side

Saltak takkonstruksjon med tresperrer og undertak av rupanel. Tilgang til kaldtloft via innvendig loftsluke. Tilnærmet flatt tak over inngangspartiet. Hovedtaket er tekket med betongtakstein fra 1980-tallet, trolig fra 1987 i forbindelse med tilbygget. Tak over inngangspartiet er tekket med takpapp/asfalttakbelegg. Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i plastbelagt stål. Yttervegger i trebindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel fra respektive byggeår. Malte trevinduer med 2-lags glass datert 1987, 1988, 1999 og 2007. Trevinduer med koblet glass fra byggeår i kjeller. Eldre profilert hovedytterdør i eik og sidefelt i eik med glassfelt fra 1980-tallet. Døren er malt på innsiden. Terrasseskyvedør i tre med 2-lags glass, datert 1964. Malte tofløyede veranda- og balkongdører i tre med 2-lags glass, datert 2007 og 2014. 2.etg: Sydvendt veranda i trekonstruksjon på ca. 16 m². Verandadekket er tekket med takpapp/asfalttakbelegg og har tremmegulv i treverk. Rekkverk i malt treverk. Vestvendt balkong i trekonstruksjon på ca. 3 m². Balkongdekket er sinktekket og belagt med tremmegulv i treverk. Rekkverk i malt treverk. 1.etg: Sydvendt terrasse på ca. 19 m² som er belagt med skifer og delvis belegningsstein. Murte/støpte fundamenter. Det er bygget bod under terrassen. Rekkverk i malt treverk. Det er montert utelamper. Terrengtrapp i naturstein og granitt fra gårdsplass opp til inngangspartiet. Mursteinspipe fra byggeår. Murt pipe med bordtaksbeslag og topplate i skifer e.l. over tak.

INNVENDIG

Gå til side

Støpt kjellergulv. Etasjeskillere i trebjelkelag. Gulv 2.etg: Parkettgulv i gang, allrom og to soverom. Tregulv i mellomgang og to soverom. Gulv 1.etg: Flislagt gulv i entré. Parkettgulv i gang, kjøkken, stue og spisestue. Teppebelegg/gulvbelegg i gjennomgående bod. Gulv kjeller: Gulvbelegg i kjellergang og den ene boden. Betonggulv i øvrige rom. Veggflater: Hovedsakelig malt tapet/glassfiberstrie, tapet, malt trepanel og malt mur/puss. Himlinger: Hovedsakelig malte plater, malt trepanel og trepanel. Innvendig pusset/malt pipeløp. Plassmurt ildsted med peis i stue/spisestue. Dekkplater av skifer på gulvet rundt ildsted og peis. Innvendig malt tretrapp med sving, lukkede trappetrinn og sisalteppe mellom 1. og 2.etg. Håndløper i malt treverk. Innvendig malt og lakkert tretrapp med sving og lukkede trappetrinn mellom 1.etg og kjeller. Kombinasjon av eldre malte, glatte og malte/lakkerte fyllingsdører i tre, samt hvite nyere formpressede innerdører (lettdører). Malt innerdør i tre med glassfelt mellom vindfang og gang, samt mellom bod og vaskerom i kjeller. Malte karmer og listverk. Skyvedørsgarderobe med frostede glassfronter i vindfang i 1.etg og allrom i 2.etg. Plassbygde skap med malte fronter på to soverom i 2.etg. Frittstående skap med hvite laminerte fronter på to soverom i 2.etg. Diverse hyller i bod i 1.etg, samt hyller og plassbygde skap i kjellerboder av eldre årgang.

VÅTROM

Gå til side

2.etg: Bad/wc ble rehabilitert i 2013. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett med innebygd sisterne og synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med hvite høyglanslaminerte fronter, heldekkende dobbeltservant i porselen, to ettgreps servantarmaturer og speilskap med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbar glassdør, samt integrert dusjbatteri, regndusj og håndusj. Skjulte vannrør av typen rør-i-rør. Vannfordelerskapet er lokalisert bak servantinnredningen og har overløp/siklemikk til badegulv. Synlige avløpsrør i plast.

Kjeller: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Eldre vaskerom med flislagt gulv, vegger med malt puss og himling med trepanel. Skyllekum i stål med to-greps blandebatteri, opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel, samt eldre varmtvannsbereder. Hovedstoppekran, vannrør i kobber, samt sluk og avløpsrør i plast. Naturlig avtrekk og vindu.

KJØKKEN

Gå til side

HTH kjøkkeninnredning fra 2007 med hvite, glatte fronter, to overskap med glassfronter og laminerte benkeplater. Plater i børstet stål e.l. og malte flater over kjøkkenbenk. Tre stikkontakter og benkebelysning under overskap. Underlimt rennebeslag med oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Bosch kjøkkenventilator i børstet stål med avtrekk ut. Integrert Siemens oppvaskmaskin og kjøleskap, samt integrert Bosch induksjonstopp, mikrobølgeovn og stekeovn. Vannrør i kobber med plastkappe. Synlige avløpsrør i plast.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrom med parkettgulv, vegger med malte plater og himling med malt trepanel og taklampe. Vegghengt toalett med innebygd sisterne. Vegghengt servantinnredning med lyse, glatte fronter,

Beskrivelse av eiendommen

porselensservant, ettgreps servantarmatur, speil og takbelysning. Vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Det er montert sensor tilknyttet Waterguard (lekkasjevarsler).

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

200 liters varmtvannsbereder fra 1973 plassert i vaskerom med sluk. Vannrør i kobber, kobber med plastkappe og vannrør i plast av varierende alder. Deler av kobberrørene er fra byggeåret. Røranlegg til bad/wc ble oppgradert med rør-i-rør-system i 2013. Hovedstoppekranen er lokalisert i vaskerom. Lokale stoppekraner finnes i inspeksjonsluke på bad/wc. Utekran er tilkoblet kaldtvann. Synlige avløpsrør er av PVC/plast av varierende alder. Det er tilgang til stakepunkt i kjeller. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegger i enkelte rom. Elektrisk oppvarming med panelovner, gulvvarme og varmepumpe. Gulvvarme i gang, to soverom og på bad/wc i 2.etg, samt i entré i 1. etasje ifølge eier. Mitsubishi Electric varmepumpe fra 2010 i stue i 1.etg. Det ble utført service på varmepumpen i 2025. 230V systemspenning. Det elektriske anlegget er fra byggeår med enkelte utskiftninger i senere tid. Sikringsskapet er lokalisert i plassbygd skap i gang i 2.etg: 40 A hovedsikring, digital strømmåler, jordfeilbryter og fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomat. Telia TV-/internett-tilknytning. Det er montert bolig- og brannalarm tilknyttet Sikkerhetsgruppen Nordstrand. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Fuktsikring og drenering er fra 1953 og 1987. Støpt kjellergulv, betongsåle og grunnmur i betong. Grunnmuren er slemmet/malt utvendig. Eiendommen har skrånende terreng på vestsiden, samt forholdsvis flatt terreng på sydøstsiden. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alderen på bunnledningene vurderes å være fra samme årstall som byggeåret for boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

2.etg: Det foreligger byggetegning datert 14.05.1987 (tilbygg). Opprinnelig byggemeldt arbeidsrom, er i dag mellomgang og to soverom.

1.etg: Det foreligger byggetegning datert 14.05.1987 (tilbygg). Opprinnelig skyvedør mellom kjøkken og spisestue er fjernet, kjøkkenet er utvidet.

Kjeller: Det foreligger byggetegning datert 25.01.1952. Opprinnelig byggemeldt vaske- og tørkerom, er i dag bod, fyrromg og vaskerom.

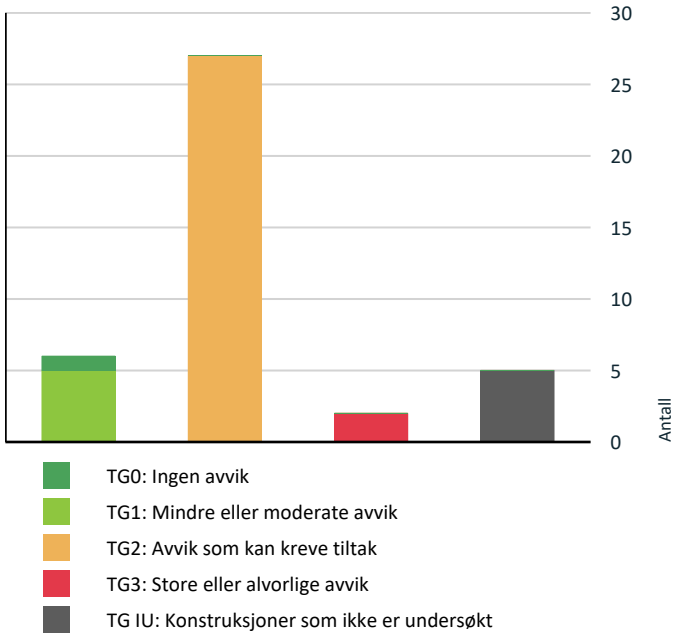
Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger byggetegning datert 30.03.1954 og approbasjon.

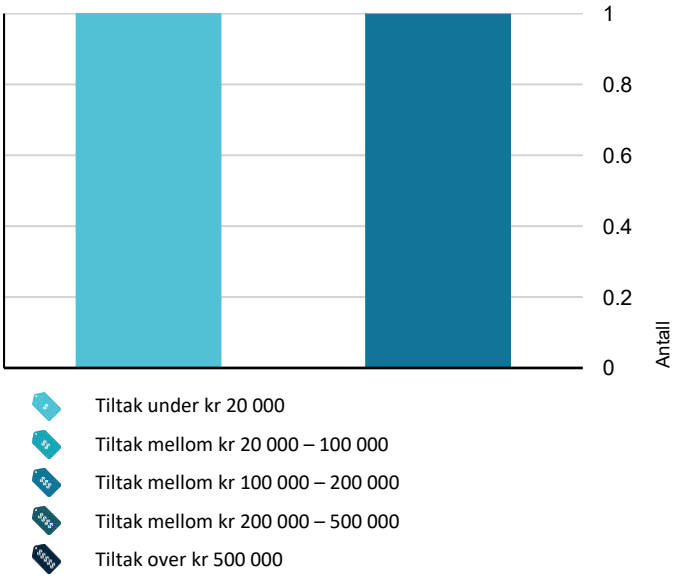
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Pipe og ildsted**	Gå til side
!	**Innvendig > Rom Under Terreng**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige trapper**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Innvendig > Andre innvendige forhold - 2**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Ventilasjon**	Gå til side

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

⚠ Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1953

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Enkel/normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Eldre bygning med stedvis vedlikeholdsbehov. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1987	Tilbygg	Tilbygget 1.etg og 2.etg syd side. Det foreligger byggetegning datert 14.05.1987.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Hovedtaket er tekket med betongtakstein fra 1980-tallet, trolig fra 1987 i forbindelse med tilbygget. Taket ble besiktiget fra bakkenivå, noe som gir visse begrensninger i vurderingen. Normal levetid før omlegging av betongtakstein er 30–60 år, og normal tid før utskifting av betongtakstein er 10–40 år.

Tak over inngangspartiet er tekket med takpapp/asfalttakbelegg. Normal levetid før omlegging av asfalttakbelegg er 15–35 år, og normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5–15 år. I 2022 ble løs papp/beslag på tak over inngangspartiet fuget, samt nedløpsrør byttet (utført av Gamlebyen Blikk AS).

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

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Taktekkingen har synlig slitasje, falming og mosedannelse. Vindskiene har værslitt og oppsprukket trevirke, med antydning til råteskade. Deler av taktekkingen var snødekt på befaringsdagen, og det var derfor ikke mulig å gjennomføre en fullstendig visuell kontroll av taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Tilstandsrapport

Det anbefales at taktekkingen og vindskiene undersøkes nærmere av fagkyndig når taket er snøfritt, for å avdekke eventuelle skader som ikke var synlige ved befaringen. Eventuelle skader eller råte bør utbedres for å unngå lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner. Regelmessig kontroll og vedlikehold reduserer risikoen for vanninntrenging og forringelse av byggets verdi.



Vindskiene har værslitt og oppsprukket trevirke, med antydning til råteskade



Taktekkingen har synlig slitasje, falming og mosedannelse

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i plastbelagt stål. Alder er ukjent. På befaringsdagen var det frost og oppholdsvær, noe som gjorde det vanskelig å vurdere funksjonen til takrenner og nedløp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner, takbeslag, pipebeslag og beslag ved vinduer og dører er av eldre årgang og har stedvis slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Utskiftinger må påregnes i årene som kommer.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trebindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel fra respektive byggeår. Type og mengde isolasjon er ukjent. I 2022 ble enkelte panelbord skiftet ut og utvendig trekledning ble malt (arbeidet utført av Malermester Jens Petter Lunde AS).

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er påvist andre avvik:

Bordkledningen går stedvis nesten helt ned i terreng ved framsiden av huset. Trekledningen er misfarget, og enkelte panelbord har værslitt eller oppsprukket trevirke. Trekledningen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Normal utskiftningstid for trekledning er 40–60 år. Det må forventes at konstruksjonen ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjon og tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Det må på sikt påregnes skifte av trepanel og etablering av ny damp- og vindsperre dersom man ønsker å møte dagens krav i årene som kommer. På kort sikt anbefales det jevnlig vedlikehold av trepanel for å forlenge levetiden.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon med tresperrer og undertak av rupanel. Tilgang til kaldtloft via innvendig loftsluke. Loftet er isolert i bjelkelaget over 2.etg, men mengden isolasjon er ukjent. Lufting skjer ved takfot/gesims. Tilnørmet flatt tak over inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Isolasjonen ligger stedvis langt ut i takfoten, noe som hindrer luftsirkulasjon. Undertaket har stedvis misfarging. Det er manglende brannsikring mot nabo, da det ikke er montert brannhemmende materialer (for eksempel gips) mot naboleiligheten. Hele loftet ble ikke besiktiget på grunn av opplagring av gjenstander og manglende gangbart gulv. Konstruksjonen ble besiktiget fra loftsluke med gardintrapp. Det kan derfor være forhold i takkonstruksjonen som ikke er avdekket i denne rapporten. For å kunne gjennomføre en fullstendig inspeksjon må loftet ryddes. Det tas forbehold om forhold i takkonstruksjonen som ikke var mulig å inspisere.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring bør utføres.

• Lufting/ventilering bør forbedres.

Konstruksjon mot nabo bør brannsikres forskriftsmessig. Takkonstruksjonen bør jevnlig overvåkes/kontrolleres for kondensskader, fukt, lekkasjer, skader o.l grunnet konstruksjonens alder.



Undertaket har stedvis misfarging.



Undertaket har stedvis misfarging.



Kaldtloft



Kaldtloft

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass datert 1987, 1988, 1999 og 2007. Trevinduer med koblet glass fra byggeår i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis er det synlig slitasje som følge av alder. Utvendig sprosse på det ene stuevinduet er løs. Utvendig omramming står ned på beslag på enkelte vinduer og er utsatt for kapillær oppsug i endeved. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer av nyere dato. Ved befaring ble det ikke oppdaget punkterte vinduer. På grunn av vinduenes alder er det imidlertid økt risiko for punktering over tid, da dette er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Tilstandsrapport

TG 1 Veranda-/balkongdører

Beskrivelse

Malte tofløyede veranda- og balkongdører i tre med 2-lags glass, datert 2007 og 2014. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Eldre profilert hovedytterdør i eik og sidefelt i eik med glassfelt fra 1980-tallet. Døren er malt på innsiden. Terrasseskyvedør i tre med 2-lags glass, datert 1964.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis er det noe slitasje som følge av alder. Det må forventes høyere varmetap fra terrasseskyvedøren sammenlignet med en terrassedør av nyere dato. Normal levetid for tredører og aluminiumsdører er 20–40 år. Normalt intervall for kontroll og justering av tredører er 2–8 år.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av dører for å redusere varmetap og forbedre energieffektiviteten. Videre bruk av eldre dører med slitasje kan medføre økte oppvarmingskostnader og risiko for trekk eller fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Beskrivelse

2.etg: Sydvendt veranda i trekonstruksjon på ca. 16 m². Verandadekket er tekket med takpapp/asfalttakbelegg og har tremmegulv i treverk. Rekkverk i malt treverk. Vestvendt balkong i trekonstruksjon på ca. 3 m². Balkongdekket er sinktekket og belagt med tremmegulv i treverk. Rekkverk i malt treverk.

1.etg: Sydvendt terrasse på ca. 19 m² som er belagt med skifer og delvis belegningsstein. Murte/støpte fundamenter. Det er bygget bod under terrassen. Rekkverk i malt treverk. Det er montert utelamper.

Årstall: 1959

Vurdering av avvik:

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

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG IU Utvendige trapper

Beskrivelse

Terrengtrapp i naturstein og granitt fra gårdsplass opp til inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

• Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendige elektriske screens er montert på vinduene i 1. etasje mot vest. De utvendige elektriske screensene ble montert i 2022, utført av HD

Tilstandsrapport

Solskjerming AS og Røa Elektriske AS.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv 2.etg: Parkettgulv i gang, allrom og to soverom. Tregulv i mellomgang og to soverom.
Gulv 1.etg: Flislagt gulv i entré. Parkettgulv i gang, kjøkken, stue og spisestue. Teppebelegg/gulvbelegg i gjennomgående bod.
Gulv kjeller: Gulvbelegg i kjellergang og den ene boden. Betonggulv i øvrige rom.

Veggflater: Hovedsakelig malt tapet/glassfiberstrie, tapet, malt trepanel og malt mur/puss.
Himlinger: Hovedsakelig malte plater, malt trepanel og trepanel.

Vedlikehold: 1.etg ble pusset opp i 2017 (sparklet og malt veggflater samt malt takpanel). 2.etg ble pusset opp i 2017 (tapetsert og malt veggflater). Stort sett normal slitasjegrad, men det er avvik i enkelte rom. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig. 1.etg og 2.etg fremstår normalt vedlikeholdt. Kjeller bærer preg av vedlikeholdsetterslep.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis synlig bruksslitasje og bruksmerker på gulv og overflater i flere rom. Tregulv i 2. etasje har synlig bruksslitasje. Parkettgulvet har stedvis overflatelriper og bruksmerker. Det er påvist bomlyd og sprang i enkelte gulvfliser i vindfang. Gulv og overflater i kjeller bærer preg av elde og har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og overflatevedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt kjellergulv. Etasjeskillere i trebjelkelag. Det er ingen opplysning om isoleringen i bjelkelaget.

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

Det ble foretatt stikkprøver og påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulv. På tilfeldige steder på hovedsoverom og allrom i 2.etg ble det målt høydeforskjell på ca. 12-16 mm. På tilfeldige steder i stue og spisestue i 1.etg ble det målt høydeforskjell på ca. 11-13 mm. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter.

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinspipe fra byggeår. Murt pipe med bordtaksbeslag og topplate i skifer e.l. over tak. Innvendig pusset/malt pipeløp. Plassmurt ildsted med peis i stue/spisestue. Dekkplater av skifer på gulvet rundt ildsted og peis. Sotluken er lokalisert i kjellerbod. Peisen ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen. Eldre ved-/parafinovn i fyrrom. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen. Det ble i 2024 utført tilsyn av pipe og fyringskilde, ingen avvik ble avdekket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tilstandsrapport

Pipebeslaget over tak samt ildstedet/peisen i stue/spisestue er av eldre dato. Det er også en eldre ved-/parafinovn i fyrrommet. Ifølge eier er den opprinnelige oljetanken fjernet.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det bør påregnes jevnlig ettersyn og vedlikehold av pipebeslaget og ildstedet/peisen, da disse er av eldre dato. Det anbefales å vurdere utskifting til rentbrennende peis for bedre energieffektivitet og redusert forurensning. Konsekvensen av manglende vedlikehold kan være økt risiko for skader, redusert brannsikkerhet og dårligere fyringsøkonomi.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke praktisk mulig å gjennomføre. Kjeller har bygningskonstruksjoner av mur/betong. Støpt betongsåle med gulvbelegg og betong. Vegger med malt mur/puss.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist saltutslag og fuktgjennomgang på nedre kant av grunnmur/kjellervegger i enkelte kjellerrom. Ved fuktsøk i kjeller ble det registrert noe forhøyede fuktverdier på betonggulv i boder og vaskerom, samt på nedre del av kjellervegg/grunnmur i samme rom. I kjellere av denne alderen må man forvente et visst kapillært fuktpress fra gulv og nedre del av grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales å overvåke fuktutviklingen i kjelleren jevnlig, samt vurdere tiltak for å redusere fuktbelastningen dersom forholdene forverres. Konsekvensen av forhøyede fuktverdier og saltutslag er økt risiko for fuktskader, muggsoppdannelse og forringelse av bygningsmaterialer, noe som kan påvirke inneklima og konstruksjonens levetid.



Fuktindikasjon grunnmur/kjellervegg



Fuktindikasjon betonggulv



Saltutslag grunnmur/kjellervegg

TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendig malt tretrapp med sving, lukkede trappetrinn og sisalteppe mellom 1. og 2.etg. Håndløper i malt treverk.

Innvendig malt og lakkert tretrapp med sving og lukkede trappetrinn mellom 1.etg og kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Trappen mellom 1.etg og kjeller har synlig bruksslitasje og noe overflateskader. Det er ikke montert rekkverk eller håndløper i denne trappen. Trappen er relativt bratt.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og overflatevedlikehold må påregnes på sikt.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Kombinasjon av eldre malte, glatte og malte/lakkerte fyllingsdører i tre, samt hvite nyere formpressede innerdører (lettdører). Malt innerdør i tre med glassfelt mellom vindfang og gang, samt mellom bod og vaskerom i kjeller. Malte karmer og listverk.

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

Enkelte innerdører har synlige bruksmerker på dørblader, karmer, listverk og terskler. Noen dører subber eller tar i terskel eller karm, hovedsakelig i 2.etg og i kjeller. Innerdør med glassfelt i kjeller har sprukket glassrute.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

TG 2 Andre innvendige forhold - 2

Beskrivelse

Diverse hyller i bod i 1.etg, samt hyller og plassbygde skap i kjellerboder av eldre årgang.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Synlige bruksslitasje som følge av alder.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes. Evt. utskiftning.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe med frostede glassfronter i vindfang i 1.etg og allrom i 2.etg. Plassbygde skap med malte fronter på to soverom i 2.etg. Frittstående skap med hvite laminerte fronter på to soverom i 2.etg.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Bad/wc ble rehabilitert i 2013. Våtromsarbeidet ble utført av Bad & Flis AS. Det er fremvist dokumentasjon i form av ordrebekreftelse og faktura. Det ble

ikke fremvist dokumentasjon på utførelse, membran eller lignende. Undersøkelsen baserer seg på det som er synlig i rommet.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis er det observert slitasje og misfarging på flisfuger og silikonfuger som følge av alder, primært i dusjsonen. Det er også stedvis påvist slitasje og glippe i silikonfugen i overgangen mellom vegg og himling.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Evt. oppbrett membran ved terskel er ikke mulig å se uten destruktive inngrep. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert. Merknad: Det er registrert hullyd på enkelte fliser. Flisene sitter godt. Ingen riss i fuger. Ingen tiltak er nødvendig p.t.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist andre avvik:

Det ble målt ca. 20 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsonen. I forskriften er det krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk. Tilstrekkelig fall på badegulv skal være min. 25 mm fra overkant slukrist til overkant gulv v/terskel, 1:50 min. 80 cm ut fra sluk, eller fall mot sluk på hele gulvet minimum 1:100 (fallet må være jevnt fordelt i rommet). Dette er ikke tilstrekkelig ivaretatt. Stedvis er det noe slitasje og misfarging på flisfuger og silikonfuger som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

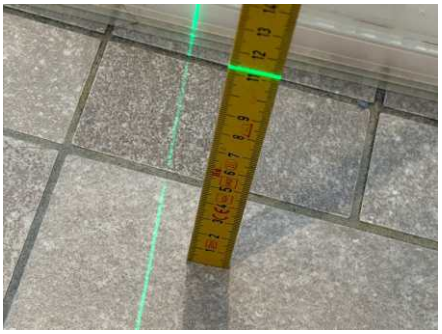
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

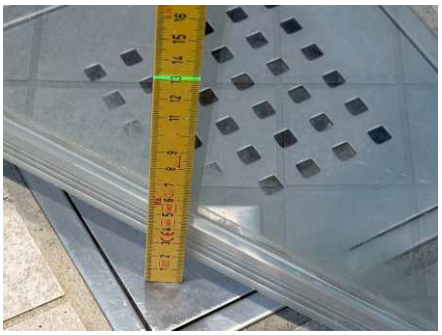
Tilstandsrapport



Fallforhold - ca. 110 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 113 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold - ca. 130 mm topp slukrist

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Synlig smøremembran ved inspeksjon i inspeksjonsluke ved toalett. Det er påført smøremembran på gulv og vegger. Normal levetid for gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10–30 år. Eventuelt oppbrett av membran ved terskel er ikke mulig å kontrollere uten destruktive inngrep.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

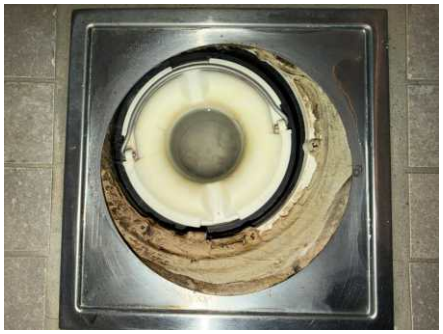
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke synlig membran eller mansjett under klemringen i sluket, noe som gir usikkerhet om utførelsen er korrekt. Det er imidlertid synlig smøremembran bak toalettet ved inspeksjon gjennom inspeksjonsluke.
Det er fremvist dokumentasjon i form av ordrebekreftelse og faktura. Det ble ikke fremvist dokumentasjon på utførelse, membran eller lignende.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



Det er ikke synlig membran eller mansjett under klemringen i sluket



Det er ikke synlig membran eller mansjett under klemringen i sluket



Det er synlig smøremembran bak toalettet ved inspeksjon gjennom inspeksjonsluke

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett med innebygd sisterne og synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med hvite høyglanslaminerte fronter, heldekkende dobbeltservant i porselen, to ettgreps servantarmaturer og speilskap med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbar glassdør, samt integrert dusjbatteri, regndusj og håndusj. Skjulte vannrør av typen rør-i-rør. Vannfordelerskapet er lokalisert bak servantinnredningen og har overløp/siklemikk til badegulv. Synlige avløpsrør i plast.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Stedvis er det påvist slitasje og glippe i silikonfugen i bakkant av servant og toalett. Det er ikke synlig overløp fra det integrerte dusjbatteriet og regndusjen. Innfestingen til slangen for håndusjen er delvis løs.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør utbedres slitasje og glippe i silikonfugen i bakkant av servant og toalett for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner. Det anbefales å etablere synlig overløp fra det integrerte dusjbatteriet og regndusjen for å redusere risikoen for skjulte lekkasjer og vannskader. Innfestingen til slangen for håndusjen bør sikres for å unngå ytterligere skade eller lekkasje.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekk og vindu.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

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

2.ETASJE > BAD/WC

TG 0 Fukt i tilligende konstruksjoner

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende gang (bak dusj). Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Tapetsert gipsplate og trebindingsverk/trekonstruksjon i bakkant av badet. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (fuktmåler Protimeter MMS3). Det ble utført overflatesøk på gulv og vegger tilfeldige steder i våtrommet.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger



Hulltaking i tilstøtende gang

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Eldre vaskerom med flislagt gulv, vegger med malt puss og himling med trepanel. Skyllekum i stål med to-greps blandebatteri, opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel, samt eldre varmtvannsbereder. Hovedstoppekran, vannrør i kobber, samt sluk og avløpsrør i plast. Naturlig avtrekk og vindu.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommets hovedkonstruksjon er av eldre årgang, og det mangler tettesjikt/membran. Gulv og overflater viser synlig slitasje, og det er påvist saltutslag på nedkant av kjellervegger. Ved overflatesøk med fuktindikator ble det indikert forhøyede fuktverdier på nedkant av kjellervegg. Røranlegget er også av eldre årgang. Det må påregnes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at rommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Samlet tilstandsgrad 3 (TG3) er satt på bakgrunn av alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.
Merknad: Våtrommet har gulv på grunn, og bruken av rommet gir ikke betydelig vannbelastning ved normalt bruk. Risikoen er derfor noe redusert.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Eldre plastsluk



Saltutslag på veggen



Ved overflatesøk med fuktindikator ble det indikert forhøyede fuktverdier på nedkant av kjellervegg.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommet har mur-/betongvegger. Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

HTH kjøkkeninnredning fra 2007 med hvite, glatte fronter, to overskap med glassfronter og laminerte benkeplater. Plater i børstet stål e.l. og malte flater over kjøkkenbenk. Tre stikkontakter og benkebelysning under overskap. Underlimt rennebeslag med oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Bosch kjøkkenventilator i børstet stål med avtrekk ut. Integrert Siemens oppvaskmaskin og kjøleskap, samt integrert Bosch induksjonstopp, mikrobølgeovn og stekeovn. Vannrør i kobber med plastkappe. Synlige avløpsrør i plast.

Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Det anbefales å ettermontere komfyrvakt og waterguard (lekkasjevarsler). Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med parkettgulv, vegger med malte plater og himling med malt trepanel og taklampe. Vegghengt toalett med innebygd sisterne. Vegghengt servantinnredning med lyse, glatte fronter, porselensservant, ettgreps servantarmatur, speil og takbelysning. Vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Det er montert sensor tilknyttet Waterguard (lekkasjevarsler).

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Toalettrommet mangler ventilering

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber, kobber med plastkappe og vannrør i plast av varierende alder. Deler av kobberrørene er fra byggeåret. Røranlegg til bad/wc ble oppgradert med rør-i-rør-system i 2013. Hovedstoppekranen er lokalisert i vaskerom. Lokale stoppekraner finnes i inspeksjonsluke på bad/wc. Utekran er tilkoblet kaldtvann.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av avløpsanlegget som er fra byggeåret, noe som medfører økt risiko for slitasje og behov for oppfølging.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Vannfordelerskap bad/wc



Hovedstoppekran vaskerom



Røranlegg i kjøkken



Inspeksjonsluke med stoppekraner bad/wc

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av PVC/plast av varierende alder. Det er tilgang til stakepunkt i kjeller. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan utgjøre risikomomenter i ethvert anlegg.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av avløpsanlegget som er fra byggeåret, noe som medfører økt risiko for slitasje og behov for oppfølging.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegger i enkelte rom. Bygningsdelen er i henhold til datidens krav. Naturlig ventilasjon innebærer at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter, men baserer seg på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan i noen tilfeller gi redusert luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig tidligere, og mange boliger har fortsatt denne løsningen. I nyere boliger stilles det krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er manglende friskluftstilførsel på flere soverom og i allrommet i 2.etg.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 liters varmtvannsbereder fra 1973 plassert i vaskerom med sluk. Fabrikasjonsår gir en indikasjon på tilstanden og forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av elektrisk varmtvannsbereder er mellom 15 og 25 år.

Årstall: 1973 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Varmtvannsbereder har passert 50 år og bør påregnes utskiftet. Konsekvensen ved eldre varmtvannsberedere er økt risiko for plutselig lekkasje og vannskader, samt redusert energieffektivitet og funksjon.



Varmtvannsbereder fra 1973


Varmtvannsbereder fra 1973

TG 2 Elektrisk oppvarming

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner, gulvvarme og varmepumpe. Gulvvarme i gang, to soverom og på bad/wc i 2.etg, samt i entré i 1. etasje ifølge eier. Mitsubishi Electric varmepumpe fra 2010 i stue i 1.etg. Det ble utført service på varmepumpen i 2025.

Varmekilder og tekniske anlegg ble ikke funksjonstestet ved befaring, og det er ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Varmepumpen er over 15 år gammel og har redusert effekt. Gulvvarmen i enkelte rom har oppnådd høy alder.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å følge med på varmepumpens og gulvvarmens funksjon, samt vurdere utskifting ved tegn til svikt, da utstyret har oppnådd høy alder. Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak kan være redusert effekt, økt strømforbruk eller plutselig funksjonssvikt.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Telia TV-/internett-tilknytning. Det er montert bolig- og brannalarm tilknyttet Sikkerhetsgruppen Nordstrand. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, og det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

230V systemspenning. Det elektriske anlegget er fra byggeår med enkelte utskiftninger i senere tid. Sikringsskapet er lokalisert i plassbygd skap i gang i 2.etg: 40 A hovedsikring, digital strømmåler, jordfeilbryter og fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomat. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1953 Det er ikke gjennomført noen total rehabilitering av elektriske anlegget.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Elektriske arbeider i boligen er i nåværende eieres eiertid utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Ukjent ellers.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   2013: Diverse elektrisk arbeid ifm. våtromsrehabilitering (utført av Lyspunktet AS, samsvarserklæring foreligger)
   2015: Kontroll av el-anlegg, sak avsluttet (utført av Infratek, saksnr. 1135512. Avvik utbedret av Nordstrand Elektro På Timen AS, samsvarserklæring foreligger)
   2022: Montert utvendige elektriske screens på vinduer i 1.etg mot vest (utført av HD Solskjerming AS og Røa Elektriske AS)
   2026: Diverse elektrisk arbeid (utført av Storm Elektro AS)

   Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget montert etter 1999. Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

Tilstandsrapport

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.



Sikringsskap



Sikringsskap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering er fra 1953 og 1987. På grunn av at disse er skjult i grunnen, er det vanskelig å konstatere utførelse og eventuelt materialvalg. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Det bemerkes at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens.

Generelt: Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (boligens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen. Det er viktig at terrenget har fall vekk fra grunnmuren, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1–5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20–60 år.

Årstall: 1953 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt kjellergulv, betongsåle og grunnmur i betong. Grunnmuren er slemmet/malt utvendig. Grunnmuren ble besiktiget fra tilgjengelige steder utvendig. Basert på visuell observasjon fremstår fundamenteringsmetoden som tilfredsstillende for sin opprinnelige tiltenkte funksjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

TG IU Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur av naturstein/gråstein og granitt mellom hage og gårdsplass.

Vurdering av avvik:
- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen har skrånende terreng på vestsiden, samt forholdsvis flatt terreng på sydøstsiden. Det ble ikke påvist eller opplyst om stående vann på eiendommen. Generelt er det viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra husvegg/grunnmur, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes bort og man unngår unødvendig fuktbelastning. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren – minimum 1:50 over en bredde på 3 meter ut fra muren.

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

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alderen på bunnledningene vurderes å være fra samme årstall som byggeåret for boligen. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det ble ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsanlegget må sjekkes.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Veranda, balkong og terrasse: Rekkverkshøyder ble målt til hhv. ca. 0,89-0,97 m. Dagens forskriftskrav tilsier minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Utvendig terrengtrapp: Det mangler rekkverk/håndløper. Dagens forskriftskrav tilsier rekkverkshøyde på minimum 90 cm, at åpninger mellom rekkverksbord/-spiler og trinn ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trappen.

Innvendig trapp: Det mangler rekkverk/håndløper på den ene siden i trapp mellom 1. og 2.etg. Trapp til kjeller mangler rekkverk. Dagens forskriftskrav tilsier rekkverkshøyde på minimum 90 cm, at åpninger mellom rekkverksbord/-spiler og trinn ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trappen.

Forstøtningsmur mot gårdsplass mangler rekkverk/sikring.

Branncelleinndeling: Det er ikke etablert brannskille på loftet mellom boenhetene.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1956

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Standard
Enkel/normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Eldre bygning med stedvis vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse
Garasje oppført i 1956. Innvendig målt til ca. 17 m². Garasjen ligger delvis inn mot terreng. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Støpt betongsåle på mark. Yttervegger i murverk, uisolert. Fasader er pusset/malt. Pulttak takkonstruksjon i betong. Taket er tekket med takpapp/asfalttakbelegg. Adkomst via vippeport i tre. Lysinnslipp med sidevindu. Innlagt strøm og lys. Innvendig er det malte overflater med unntak av betonggulvet.

Merknad: Taket var snødekt på befaringstidspunktet, slitasjegrad er derfor vanskelig å kontrollere. Garasjen har stedvis synlig vedlikeholdsbehov. Påvist malingsflass på vegger inne i garasjen, samt utvendig mot gårdsplassen. Utvendige beslag rundt takutstikket har rustdannelser. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes. Garasjen virker ellers å fungere til sitt bruk.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

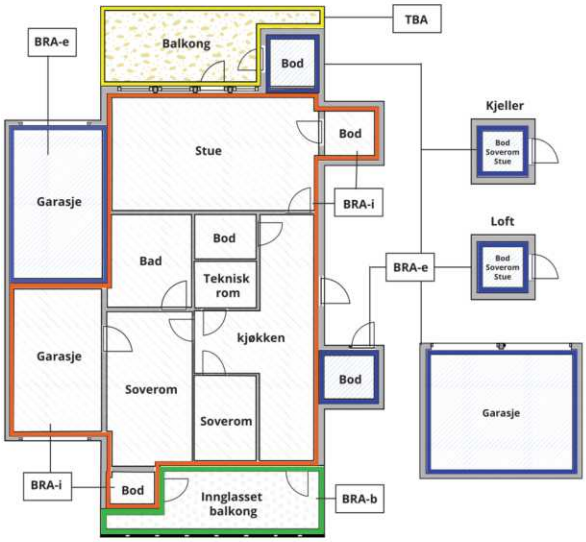
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	70			70	19
1.Etasje	78			78	19
Kjeller	39			39	
SUM	**187**				**38**
SUM BRA	**187**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Gang, bad/wc, allrom, mellomgang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
1.Etasje	Vindfang, bod, gang, toalettrom, kjøkken, spisestue, stue		
Kjeller	Kjellergang, bod 1, bod 2, bod 3, fyrrom, vaskerom		

Kommentar

Loft: Tilgang til kaldtloft via innvendig loftsluke (ikke måleverdig areal).

2.Etasje: Gang, bad/wc, allrom, mellomgang og 4 soverom. Utgang fra soverom til sydvendt veranda på ca. 16 m² (TBA). Utgang fra soverom til vestvendt balkong på ca. 3 m² (TBA).

1.Etasje: Vindfang, bod, gang, toalettrom, kjøkken, spisestue og stue med utgang til sydvendt terrasse på ca. 19 m² (TBA).

Kjeller: Kjellergang, 3 boder, fyrrom og vaskerom. Takhøyden ble målt til ca. 2,01-2,03 m. Lagringsplass i utebod under terrasse (ikke målevwerdig areal)

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 2.etg: Det foreligger byggetegning datert 14.05.1987 (tilbygg). Opprinnelig byggemeldt arbeidsrom, er i dag mellomgang og to soverom.

1.etg: Det foreligger byggetegning datert 14.05.1987 (tilbygg). Opprinnelig skyvedør mellom kjøkken og spisestue er fjernet, kjøkkenet er utvidet.

Kjeller: Det foreligger byggetegning datert 25.01.1952. Opprinnelig byggemeldt vaske- og tørkerom, er i dag bod, fyrromg og vaskerom.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se beskrivelse under oppsummering tilstand.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

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

Kommentar

1.Etasje: Garasjerom med plas til 1 bil.

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940 - 2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 30.03.1954 og approbasjon.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	142	45
Garasje	0	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2026	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Pia Holst Jahren	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	182	751		0	837.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Birgitte Hammers vei 12B

Hjemmelshaver
Pia Holst Jahren

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde på Nordstrand. Kort avstand til daglige servicetilbud, forretninger, barnehage, skoler og offentlig kommunikasjon. Nærhet til Sæter handelssenter, Holtet og Lambertseter senter med et godt utvalg av forretninger, fasiliteter og servicetilbud. Nærhet til gode tur- og rekreasjonsmuligheter langs Ljanselven, ved Skredderjordet, samt i Østmarka forøvrig med tur-/lysløyper og fiske-/badevann. Kort vei til badeplasser langs Bunnefjorden ved bl.a. Hvervenbukta, Katten og Nordstrand bad. Også kort avstand til Ekebergsletta og Brannfjell med bl.a. lysløype, idrettsanlegg, minigolfbane, ridesenter, husdyrpark, store friområder og skulpturpark m.m.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Private stikkledninger ut til offentlig nett.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på ca. 837,4 m² opparbeidet med gressplen, beplantning, prydbusker, trær, uteplasser, støttemurer og terrengtrapper i naturstein. Asfaltert adkomst og steinbelagt gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Parkering: Parkering i enkeltgarasje og biloppstilling på egen gårdsplass. Ellers er det gateparkering etter områdets bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av småhusbebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind Forsikring	19388542			

Kommentar

Huseierforsikring, innboforsikring må tegnes av den enkelte boligeier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne observasjoner	17.02.2026	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Eier	17.02.2026	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Norges Eiendommer	02.03.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Egenerklæring	10.03.2026	Egenerklæring er fremvist	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.03.2026	
2	10.03.2026	
3	12.03.2026	
4	11.04.2026	
5	11.04.2026	
6	12.04.2026	
7	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/TV2130

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38260035

Selger 1 navn
Pia Holst Jahren

Gateadresse
Birgitte Hammers vei 12B

Poststed	Postnr
OSLO	1167

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1995

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 29

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind forsikring

Polise/avtalenr.: 19388542

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260035

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	De pusset opp badet i 2013
Arbeid utført av	Bad og flis

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Hele badet ble pusset opp i 2013

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	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	De reparerte brente wago og ledere på kurs 4
Arbeid utført av	Storm elektro

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	Har samsvarserklæring fra 2015 og rapport fra sluttkontroll datert 2013

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

Document reference: 38260035

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	De byttet ut noen nedløpsrør og fuget løs papp/beslag da huset ble malt i 2022.
Arbeid utført av	Gamlebyen Blikk A/S

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260035

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38260035

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pia Holst Jahren	8108943da058c6051f1ea2134205e71a40291345	09.02.2026 08:08:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38260035

- 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

F.

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J.nr. 0028
Gnr. Bnr.
Bl.nr.

TILSYNSRAPPORTER

Byggherre Arne B. Nordby og John Bay

Ansvarshavende Peter Tønder
Ordrup Alle 15. Store Heiar.

Approbert

Påbegynt 10. mai 1952

Ferdigattestert d. 28/3 58 EB

Arbeidets art Tomannsbolig

G.nr. 182 **b.nr.** 751-752 **pars.** **Matr. nr.** Nr. Birgitte Kaasmanns

Skj. B45 - 7000 6-51

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

182/751. Birgitte Hammersvei 12. Ljan.
J.nr. 56/1533.

Puss- og innredningstill. .....

Brukstillatelse .....

Meldinger:

- ☐ Eiendoms- og skattetakstkontoret.
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Oppmålingsvesenet, kartverket
- ☐ Brannvesenet
- ☐ Helserådet
- ☐ Veivesenet
- ☐ Vann- og kloakkvesenet, rørl.avd.
- ☐ Pipeattest
- ☐ Parkvesenet, hagebrukskontoret
- ☐ .....
- ☐ .....
- ☐ .....

Ferdigbesiktigelse

Kan ferdigattesteres

Oslo, den .....

Sign.

Ferdigattestert 6/2-57 EH

Arbeidets art: Støttemur

Ansvarshavende: Tillates i foresyå.
Arne B. Nordby.
Birg. Hammersvei. 12 - Ljan.

Byggetillatelse 3/8 56

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
182	751		

Matr.nr. 12, Birgitte Hammersvei

Adresse

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
S. D.J.nr. 01533
Mottatt 11 JUN 1956
G nr. B nr.
Bl. nr.

5000 - 5.56 - E.T.

Arne B. Nordby

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Tilbygg til våningshus.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Birgitte Hammers vei 12.	Gnr. 182, bnr. 752	63/1113

Byggherre
Herr Ragnar Jahren
Birgitte Hammers vei 12

Ljan.

Ansvarshavende
Tømmermester Ernst Weydahl
Øvre Prinsdals vei 31

Hauketo.

OV/BR
Dato

25.9.70

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

O. Verndal
Bygningsinspektør

O. Verndal.

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

C-15. Andvord. 6000. 29933/68. —

G.nr. b.nr. Matr.nr.	Arbeidssted
182/751	Birg./Hammerss. 12

Garasje

Ferdigbesiktelse

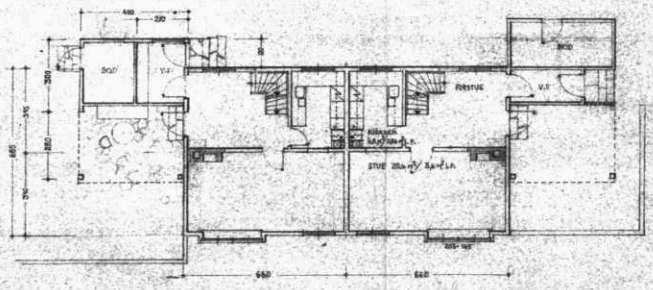
Garasjen ferdig utført og ansees iorden.

Ferdigbesiktelse 9/2-56 O.V.

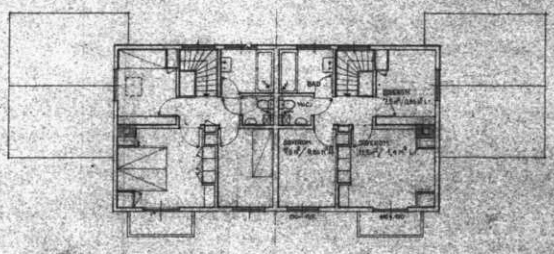
Oslo, den 9 / 2 19

Underskrift

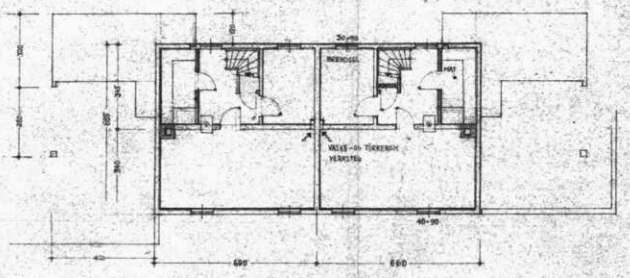
O. b. 50000. 6-55. J. & N.



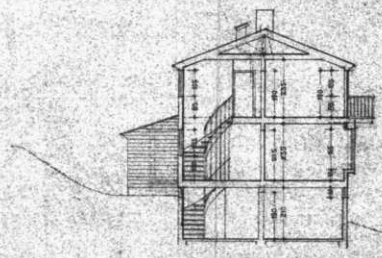
1.ste ETASJE



2.de ETASJE



KJELLER



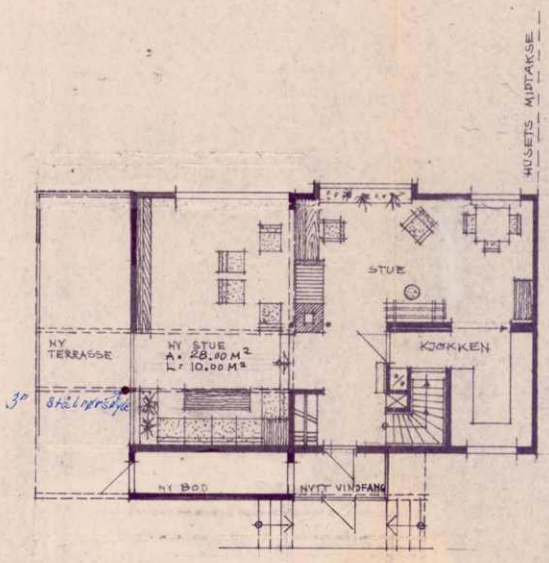
SNITT

VEGGER:
UTVENDIG PANEL PÅ 2" SPIKRET UTVENDIG
TØRRENPP LAST MED OVERLAPP
STENDERE 8"-A" MED 10 CM. ISOLASJON
ELASTISK SOMMERFUGE MELLOM
REFLEKT-PAPP
INNVENDIG PLATER FOR TØRKING OG PUSSING

0146

APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
25 JAN 1952

GNR. 182 BNR. 751 OG 752 007 6
JOHN BAY OG ARNE NORDBY
PLANER OG SNITT 1/100 OSLO 8+10-DI
BETNAR TUNO ARKITEKT MNAL



PLAN AV 1STE ETASJE.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
27 NOV 1963

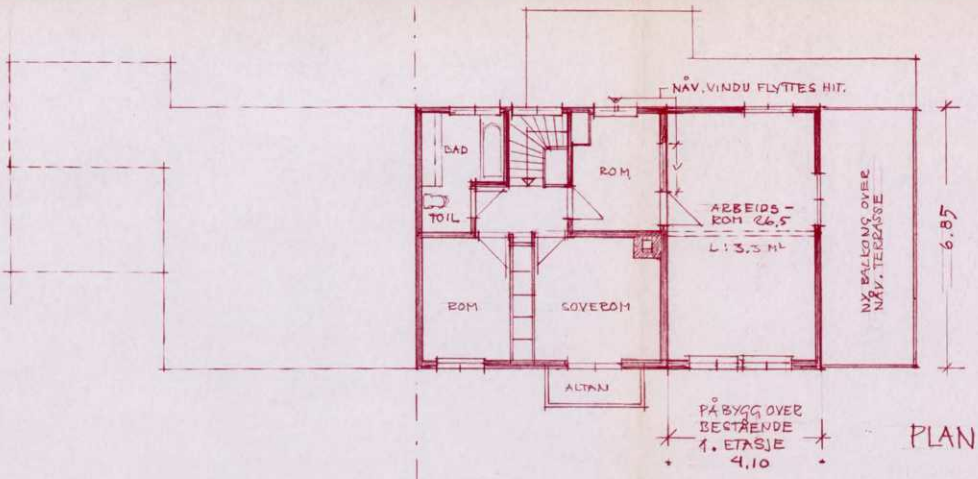
5

REVIDERT 18.2.1963. REVIDERT ~~10.7.63.~~ 2.11.63.

GNR 182, BNR 751 OG 752
INGUN OG RAGNAR JAHREN.
TILBYGG GRUNDRISS
MÅL = 1:100

OSLO 17.12.1962
ROLV SEVALDSON
ARKITEKT M.N.A.L.
BREIDABLIKKVN. 10,C. LJAN.
TLF. 68 62 91.

1.

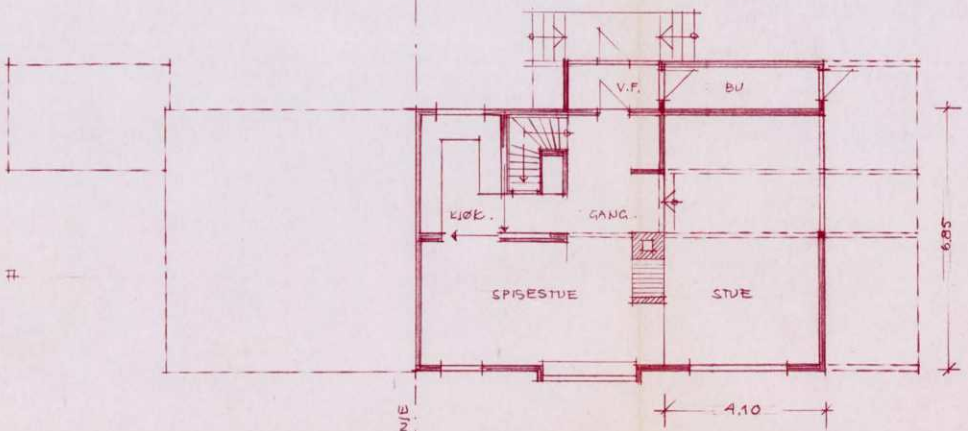


TAK OVER TILBYGG (1. ETASJE) FRA 1963 RIVES.
OVER STUEDEL (28 M²) NYTT PÅBYGG I 2. ETASJE
OVER TERRASSEDEL: NY BALKONG

PANEL OG VINDUER/DØRER SOM PÅ NÅV. HUS

DET BLIR LAGT NYTT TAK MED TAKSTEIN OVER HELE HUSET (ALTSÅ OGSÅ HOS 182/777)

PLAN 2. ETASJE : PÅBYGG



182/777

182/751

HUSETS MIDTLINJE

PLAN 1. ETASJE (NB. INGEN ENDRINGER I DENNE ETASJE)

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
14-05-1987

PÅBYGG, 2. ETASJE 182/751, PER CARLSEN MNAL. APR. 1987

Ref.: Ekspedisjon - Søndre distrikt.

Jnr.: 87/2041

Gnr. 182, bnr. 751, Adr. Birgitte Hammersvei 12B

Arbeidets art: Tilbygg til bolig

☒ Arbeidet er ferdig. Verdi av byggearbeidet oppgis til kr. 300.000

☐ Arbeidet er påbegynt og blir meldt ferdig senere.

☐ Arbeidet er ikke lenger aktuelt. Saken kan utgå.

MOTTATT
13. AUG. 1991
Oslo Bygningskontroll

Dato: 9/8-91

Underskrift

Sendes Oslo bygningskontroll.

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

Skj. A 17-B. 22128/87. Andvord.

00685



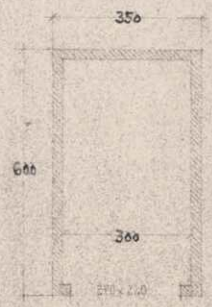
SNITT



FASADE



FASADE



PLAN

DET BENYTTES TOKAMAX VINDUESRAM

APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
30 MRS 1954

GARASJE PÅ GNR 162 BNR 751, BIRGITTE HAMMERS VEI

MÅL 1:100 OSLO 19.10.53.

REIDAR LUND ARKITEKT MNAL

Dagbokført 19 MAJ 1953 CCX8

OSLO OPPMÅLINGSVESEN

Kart: Prt.koll side
Tekst: » Ø.27 » 160.
J.-nr. 443 - 1952,53.

MÅLEBREV

År 195 3, den 19. mars ble i medhold av § 57 i «Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924» med endringer av 28. februar 1947, holdt kart- og oppmålingsforretning over en parsell av

matr.nr.: gårdsnr. 182 bruksnr. 751.

Forretningen er rekvirert av Arne B. Nordby som er hjemmelsinnehaver til gnr. 182 bnr. 751.

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen og utførtes av oppmålingsfullmektig T. Leland.

Kartvitne var E. Hall Haraldsen.

Ved forretningen møtte for gnr. 182 bnr. 751, eieren Arne B. Nordby.

Ingen naboer var varslet, da grensene for hovedbølet er fastsatt ved tidligere holdt kart- og oppmålingsforretning som respektertes.

Parsellens grenser, beliggenhet, størrelse og form framgår av etterstående grensebeskrivelse og kart.

Koordinatene refererer seg til Oslo koordinatsystem med nullpunkt i observatoriet.

Skjema 1. 1500. 12. 51. R. A.

Grensebeskrivelse:

Parsellens grenser ble fastsatt og målt i samsvar med byplankontorets godkjennelse.

Grensene måler i meter: Mot nord til gnr. 182 bnr. 466: 33,83 - 7,22, mot øst til gnr. 182 bnr. 466: 16,01, mot sør til gnr. 182 bnr. 751: 11,19 - 23,94, mot vest til gnr. 182 bnr. 419 og gnr. 182 bnr. 421 etter midt regulert Birgitte Hammers vei: 38,85.

Arealet utgjør 918,1 kvadratmeter som trekkes fra gnr. 182 bnr.751 og gis eget

matr.nr.: gnr. 182 bnr. 777.

Forretningen sluttet den 24. april 1953.

Eugen Lund

T. Leland

E. Hall Haraldsen

Chr.Christensen

Det attesteres at kart og tekst er i samsvar med oppmålingsprotokollen.

Chr. Christensen

Distriktsingeniør
Østre distrikt

O V E R E N S K O M S T

Mellom eierene av gnr. 182 bnr. 466 Birgitte Hammersv. 10
" 182 " 782 " " 8
" 182 " 467 " " 8B
" 182 " 777 " " 12
" 182 " 751 " " 12B
er det inngått følgende overenskomst:

Undertegnede eiere anlegger felles stikkledninger for vann- og avløp fra hovedledninger i Birgitte Hammersvei og etter trasé etter vedl. kart frem til eiendommene. Ledningsanlegget utføres etter planer som er godkjent av Oslo vann- og kloakkvesen.

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

De grunneiere som får felles stikkledninger gjennom sin eiendom forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningeneutilgjengelige, likeså gis det fri adgang for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

De økonomiske forpliktelser fordeles etter følgende fordelingsnøkkel.

Eventuell tvist om denne overenskomst avgjøres ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden, og dette skjønn skal være endelig.

Denne overenskomst tinglyses på samtlige av de berørte eiendommer. Overenskomsten kan ikke avlyses uten skriftlig samtykke fra Oslo vann- og kloakkvesen.

Oslo
Gnr. 182 bnr. 466
Arvid Wistoff
sign.

Oslo 6/5-83
Gnr. 182 bnr. 782
Henrik Bucher
Irene Bucher
sign.

Oslo
Gnr. 182 bnr. 467
sign.

Oslo
Gnr. 182 bnr. 782
sign.

Oslo
Gnr. 182 bnr. 777
sign.

Oslo
Gnr. 182 bnr. 782
sign.

Oslo
Gnr. 182 bnr. 751
sign.

DAGBOKFØRT
31. MAJ 83 015267
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Avskriftens riktighet bekreftes

Stempelmrk. Kr. 5.- Oppgjer.
Ekspert dep. 11.52
DAGB. NR. 9445 FOR 52
AKTEN

Dagboklest
10 AUG 1952

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede, som eier av gnr. 182. bnr. 466-467-751-752. avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på hver enkelt eiendom og som ikke kan avlyses uten Oslo Vann og Kloakkvesens samtykke.

Undertegnede, som eiere av gnr. 182. bnr. 466-467-751-752. gir hverandre gjensidig rett til å legge vann og kloakkledninger med tilhörende innretninger over felles grunn x) og er solidarisk ansvarlig for reparasjon og vedlikehold av fellesanlegget.

Vann og kloakkvesenet har rett til når som helst å stenge og forsegle den felles hovedstoppekran i Birgitte Hammers vei, og hvilken som helst av de for hver eiendom anbrakte hovedstoppekraner når dette anses nödvendig eller önskelig enten av tekniske grunner eller for å få gjeldende reglement og gitte pålegg respektert.

A. Wisløff
Eier av gnr. 182. bnr. 466.

Eier av gnr. 182. bnr. 467.

Eier av gnr. 182. bnr. 751-752.

Oslo, den 6/8 1952.

Alf. Wessel
Ynq. Wisløff
x)
751/752

DAGB. NR 6718/1951
AKER

Dagbokført
11 JUN 1951

K J Ö P E K O N T R A K T .

Stempelmrk. Kr. 150.-
Kassert den 12.6.51

Undertegnede Karl Hansen, A. Henrik Hansen, Kristoffer Hansen og Erik B. Hansen selger herved til herrer J o h n H e n r y B a y , født 8/10-1918, A r n e B. N o r d b y , født 24/12-1917, parsellen grnr. 182, bnr. 751 og 752 av Vestre Sæter. Nordstrand, Oslo.
for en kjöpesum av
kr. 15000.00 kronerfemtentusen 00/100
der betales kontant mot skjöte.

§ 1. Parsellens grenser er påvist kjöperen i marken og skal disse være overensstemmende med målebrev.

§ 2. Eiendommen som ikke må utstykkes kan kun benyttes til villatomt idet der på samme kun må oppföres en villa som ikke må inneholde mere enn 2 leiligheter. Garasjens störrelse må ikke overstige 25,-m2.

§ 3. Parsellen må ikke benyttes til opplagstomt, håndverksmessig eller industriell bedrift, handel, bakeri, forlystelsessted ell. lignende, eller til noen virksomhet der ved rök, lukt eller stöy generer hovedbölet eller derav fremtidig utgående parseller. Heller ikke må det på tomten opprettes bensinstasjon, drives hotell, pensjonat, sykehus ell. lignende, restaurasjonsvirksomhet, vognmanns eller sjåförforretning.

§ 4. Mot reg.vei oppsettes gjerder etter reguleringsvesenets nærmere bestemmelser. Mot nabo galv.flettverksgjerde. Gjerdene må for fremtiden holdes i ordentlig stand. Parsellen har halv gjerdeplikt mot nabo og hel mot vei. Gjerdegrensen forutsettes påvist av Oppmålingsvesenet.

§ 5. Parsellen har rett til å tilkoble sin vann- og kloakkledning til den offentlige ledning i Birgitte Hammers vei. Gnr. 182,bnr.467 og 466 parc.2 har rett til å före sin vann-og kloakkledn. over parsellen og rett og plikt til å vedlh. denne.

§ 6. Som adkomstvei har parsellen rett til å benytte Birgitte Hammers vei og selgerne forplikter seg til å utbedre denne som Veivesenet har forlangt i skriv 24/6-47. Parsellen forplikter seg til å overta eventuelt yderligere utvidelse og er selgerne fritatt ethvert ansvar for ettertiden.

§ 7. De for ströket gjeldene byggevedtekter må overholdes.

§ 8. Selgerne forbeholder seg rett til ved salg av andre parseller likeoverfor kjöper av denne parsell å foreta sådanne endringer i servitutterne som måtte ansees påkrevet i det enkelte tilfelle. Likeledes forbeholdes rett til endringer i reguleringes- og bebyggelsesplaner.

§ 9. Den utvendige farge forbeholdes godkjent av fasaderådet.

§10. Skjötet utstedes fritt for pengeheftelser.

§11. Utenfor kjöpesummen betaler kjöper alle med handelens fullbyrdelse forbundne omkostninger, såsom stempelgebyr, tinglysningsomkostninger, målebrev, og prisfastsettelse.

Forövrig overtas parsellen med samme Rettigheter og forpliktelser hvormed vi har eiet den.

Kontrakten utstedes i tre eksemplarer, hvorav selger, kjöper og Byskriveren i Oslo får et hver.

Nordstrand, den 6/6- 51.

Selger

Kjöper.

Til vitterlighet.
Kåre Nord Rasmussen Sekr

SKJÖTE.

I henhold til kjöpekontrakt overdrar og skjöter vi herved til

herrer John Henry Bay
født 8/10- 1918,
Arne B. Nordby
født 24/12-1917,

parsellen gnr. 182 bnr. 751 og 752 av Vestre Sæter, Nordstrand, Oslo.

for en kjöpesum av

kr. 15000.00 kronerfemtentusen 00/100

der er avgjort som nevnt i kjöpekontrakt og forblir vi for overdragelsen kjöperenes hjemmelsmann etter loven.

Nordstrand, den 6/6-51

Til vitterlighet.
Kåre Nord Rasmussen Sekr

Arne B. Nordby og John Bay, Norges Brandkasse, Bergelandsveien 1, Oslo.

Jnr. 142/52. Dagbokført 29 MAR 1952

Erklæring.

DAGB. NR. 3868/19[illegible]-2 AKER

Undertegnede som søker om å bli midlertidig fritatt for opparbeidelse av vei i 8 m. bredde, erkjenner herved å være underrettet om følgende beslutning av

20. februar 1952.

«G.-nr. 182 br.-nr. 751+752 av bnr. 466+465

Tomt nr. 12 til Birgitte Hammers vei.

tillates bebygget i henhold til bygningsloven av 22/2 1924 og de av Arbeidsdepartementet under 27/10 1928 stadfestede bygningsvedtekter for Aker, idet det bestemmes:

1. Birgitte Hammers vei utvides langs tomta til 5 meter bredde.»

2. Eieren må ved tinglest erklæring forplikte seg til, når Oslo kommune måtte forlange det, å opparbeide veiene med kloakk langs tomta i inntil 8 m. bredde, heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm. diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og veigrunnen tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.
3. Eventuell grunnerhvervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerde settes opp etter reguleringsvesenets bestemmelser.»

Denne beslutning gjelder kun den etter bygningsloven pliktige veiopparbeidelse og ikke selve bebyggelsen, som må approberes av Oslo bygningsvesen.

Foranstående betingelser vedtas på egne og senere eieres vegne som heftelse på omhandlede eiendom.

Tinglysningsgebyr kr. 5.— vedlegges.

Oslo, den 20. mars 1952.

Arne B. Nordby (s) John Bay (s)

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglest på eiendommen.

....., den ..... 19.....

.....

O. V. 3000. 3-49. J. & N.

Stempelmrk. Kr. 10.-
Kasseert den 3/2.53
Dagbokført
3 FEB 1953

DAGB. NR. 1556/1953
AKER

E r k l æ r i n g.

I anledning av at Oslo bygningsråd ved dispensasjon fra bestemmelsene i bygningsforskriftenes kap. 19 § 5 har tillatt deling m.v. av eiendommen gnr. 182, bnr. 751 + 752, som er bebygget med en vertikalt delt 2-mannsbolig, forplikter undertegnede og senere eiere av eiendommen seg overfor bygningsrådet og overfor hverandre innbyrdes til å etterkomme följende bestemmelser:

1. Utvendige arbeider på bygningen skal utföres slik at bygningen alltid bevarer krakteren av én bygning. Utvendig maling skal skje under ett for hele bygningen og etter bygningskontrollens godkjenning.

2. Eiere av de forskjellige deler av eiendommen skal ha gjensidig rett til atkomst til annen del av eiendommen etter oppdelingen for vedlikehold og/eller reparasjon av bygningen.

3. Gjerde eller hekk i grenselinjen mellom de forskjellige deler av eiendommen etter oppdelingen skal ikke ha större höyde enn 6o cm.

4. Eierne av de respektive deler av eiendommen etter oppdelingen skal ha gjensidig rett til å före kloakkledninger fra og vannledninger til sin del av eiendommen over de övrige deler, samt å kunne foreta all nödvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken når dette er påkrevet.

5. Oslo vann- og kloakkvesen har rett til når som helst å la avstenge og forsegle den felles hovedstoppekran eller de særskilte stoppekraner når dette er nödvendig eller önskelig, hva enten det er begrunnet av tekniske hensyn eller for å få trufne bestemmelser respektert, uansett hvilken del av eiendommen etter oppdelingen det gjelder.

6. Eierne av de respektive deler av eiendommen etter dennes oppdeling er forpliktet til i fellesskap å vedlikeholde de felles vann- og kloakkledninger samt den felles septiktank.

7. Det assuransemessige forhold samt mulige private klausuler er Oslo bygningskontroll uvedkommende.

Oslo, den 2. januar 1953. ~~1952.~~

Eiere: Thure B. Knudsen. Johan Berg Kvitsøy 20.—

Skjöteinnehaver: Johan Berg Thure B. Knudsen

Dagbokført 5 DEC 1953 16575

Unnertegnede som eiere av gr.nr.182- br.nr.467 og gr.nr.182- br.nr.782 avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på hver enkelt eiendom, og som ikke kan avlyses uten Oslo vann og kloakkvesens samtykke.

Unnertegnede som eier av gr.nr.182- br.nr.467 gir eieren av gr.nr.182- brnr.782 tillatelse til å utta sin vannledning på mitt innlegg, og føre kloakkledningen fra og vannledning til sin eiendom over gr.nr.182- br.nr.467, samt adgang til nödvendig reparasjon og ettersyn av ledninger samme sted når dette er påkrevet.

For forvolt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning etter skjönn.

Oslo vann og kloakkvesen har rett til når som helst å stenge av, forsegle felles hovedstoppekran, og hvilken som helst av de for hver eiendom anbrakte utvendige ~~stoppekraner~~ hovedstoppekraner når de ansees nödvendig, eller önskelig enten av tekniske grunner eller å få gjeldene reglement og gitte pålegg respektert.

Eierne er solidarisk ansvarlig for reparasjon og vedlikehold av de ledninger som er felles.

Oslo, 21/10-53.

Eier av g.nr. 182. br.nr. 467.

Eier av gr.nr. 182 br.nr. 782

Undertegnede eiere av Gr.nr. 182 Br.nr. 466 og Gr.nr. 182 Br.nr. 751/777 gir eieren av Gr.nr. 182 Br.nr. 467 rett til å utta sin kloakkledning og vannledning fra den tidligere lagt fellesledning.

Eier av gnr. 182 bnr. 751

Eier av gnr. 182 bnr. 777

466

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Magnus Dahl
BIRGITTE HAMMERS VEI 12B

Dato: 26.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529429
9087292

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.182 BNR. 751

Vi viser til bestilling av 20260326 for BIRGITTE HAMMERS VEI 12B.

GNR. 182 BNR. 751

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.08.1949.

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

838 m²

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

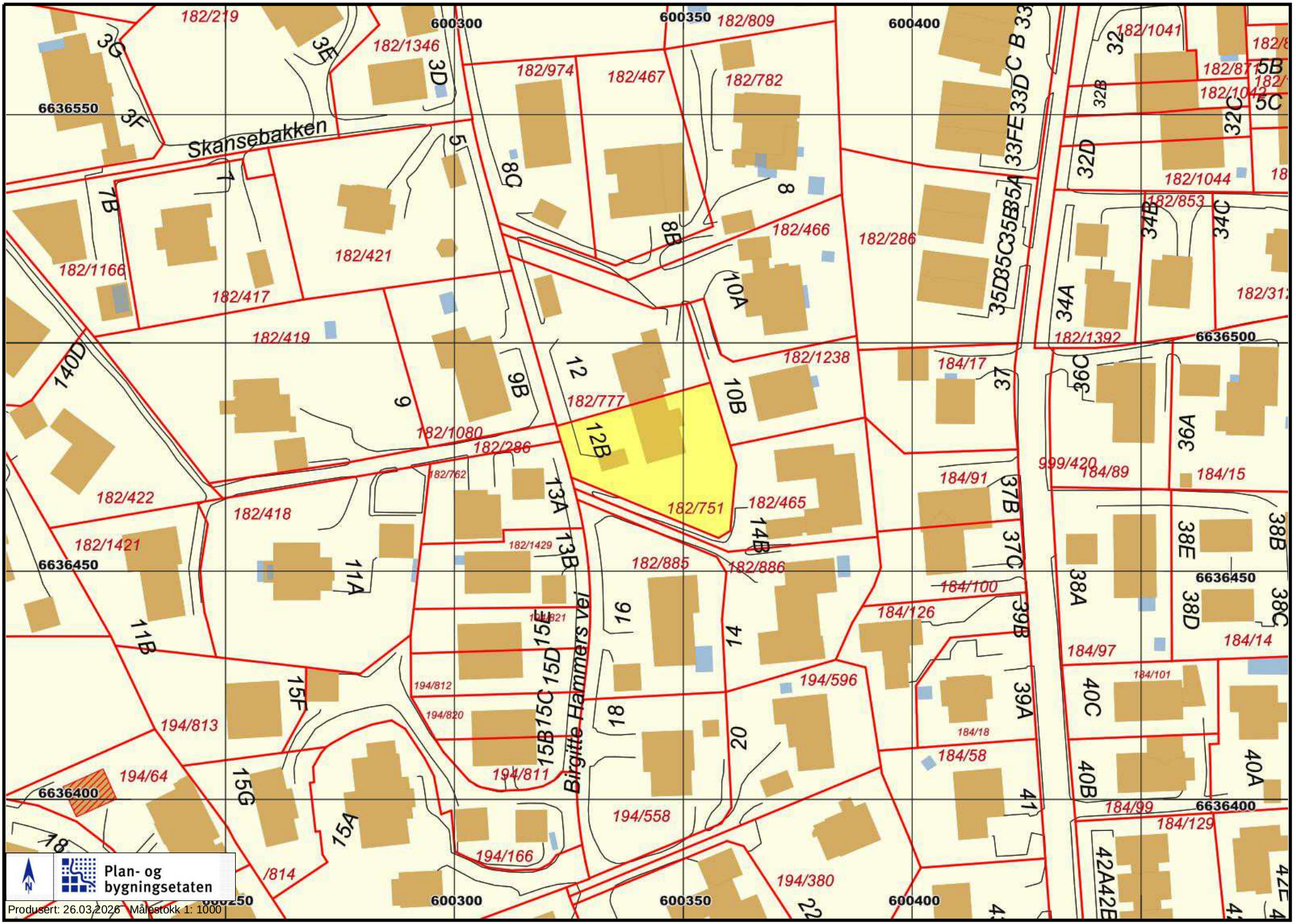
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

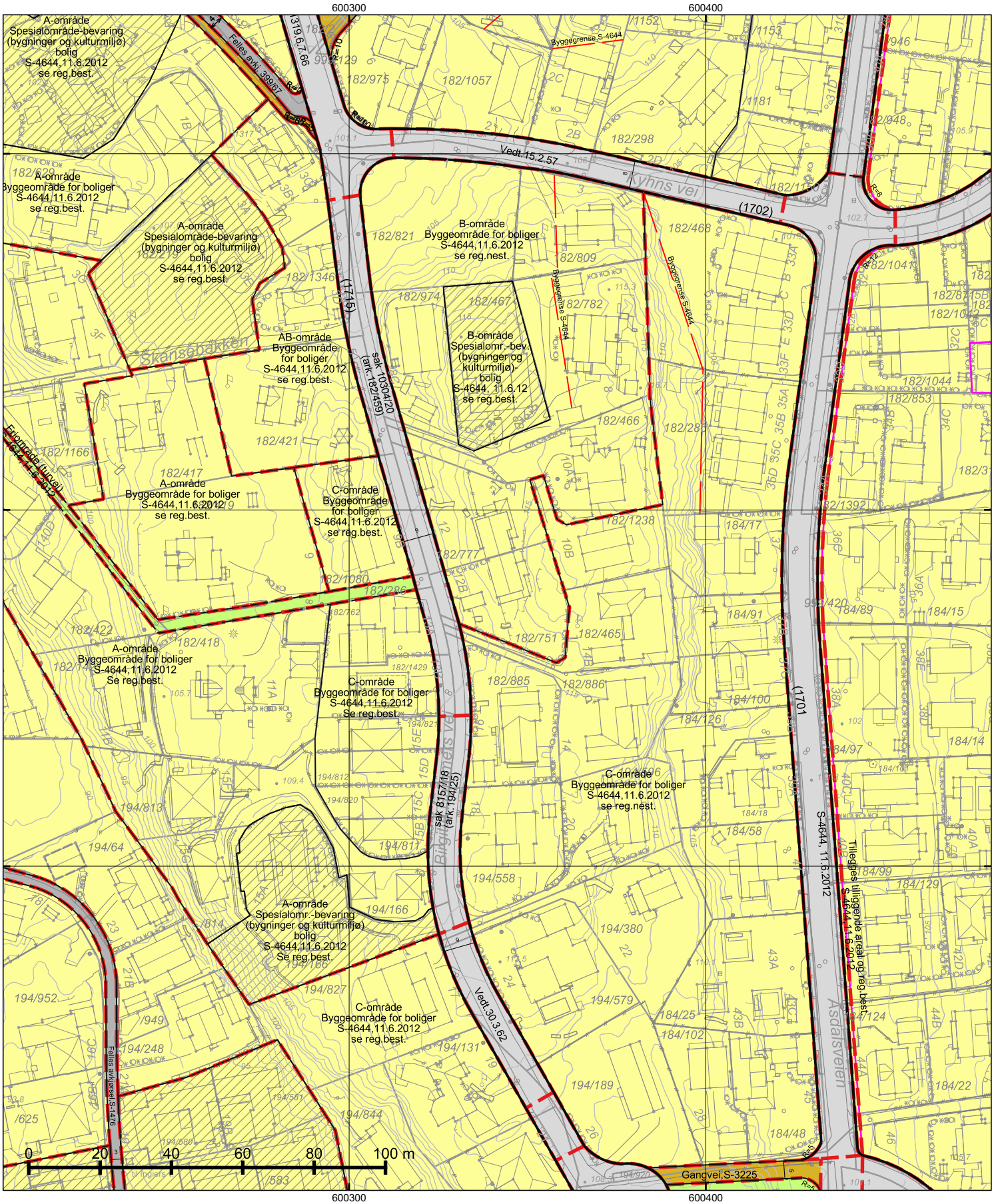
Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



Plan- og bygningsetaten

Produsert: 26.03.2026 Målestokk 1: 1000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

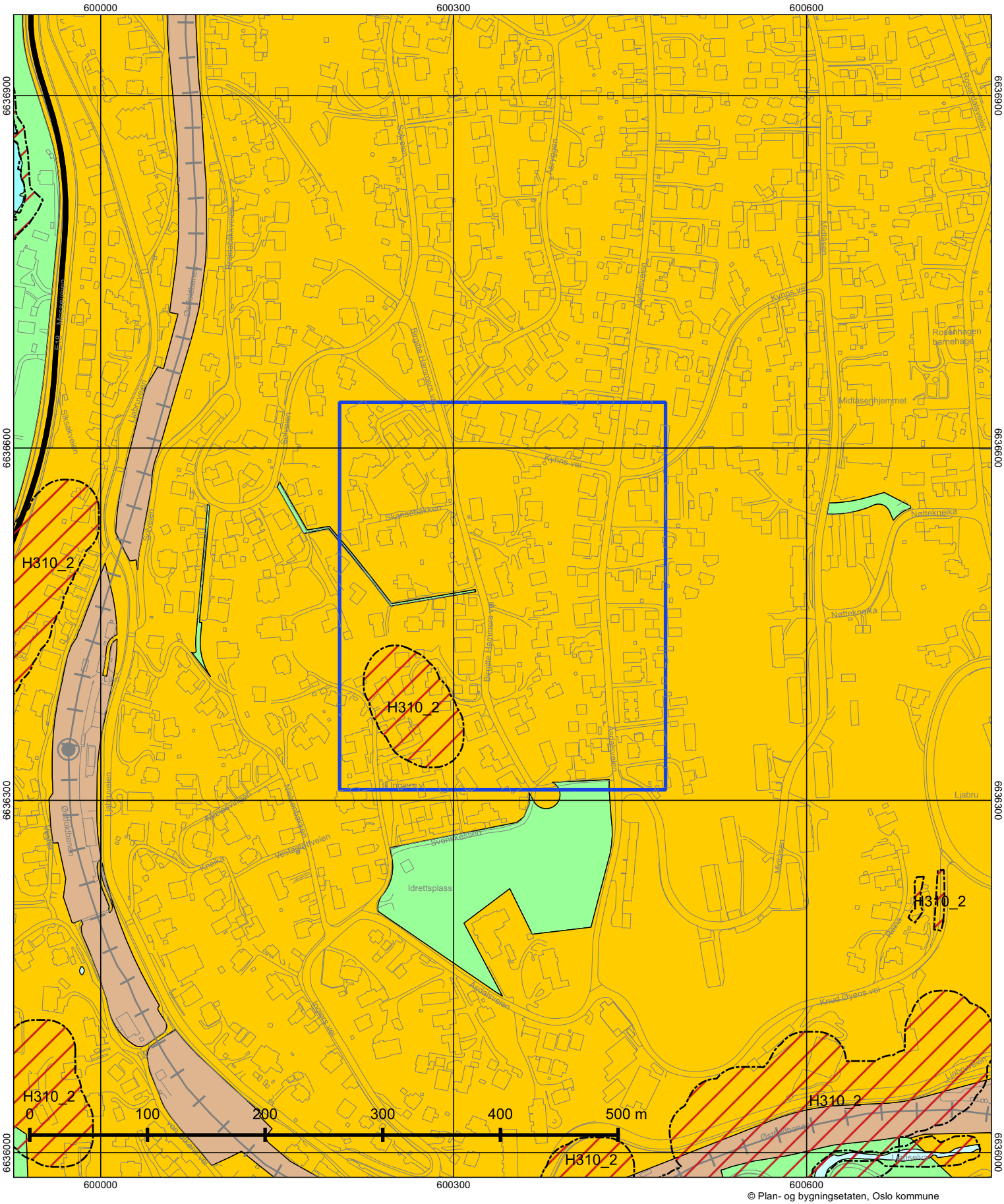
PlottID/Best.nr: 155184/ 86529429
Adresse: Birgitte Hammers vei 12
Gnr/Bnr: 182/751
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)




600000
600300
600600
6636900
6636600
6636300
6636000
H310_2
H310_2
H310_2
H310_2
H310_2
0
100
200
300
400
500 m
Kyrres vei
Nattekneika
Midtåsen
Midtåsenhjemmet
Rosenhagen barnehage
Ljabru
Idrettsplass
Skansestikken
Brigitte Hammers vei
Svenskeveien
Knud Oyens vei
Ljabrubekken
Ljabrubekken
Ljabrubekken

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR 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, allmennyttig 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 m² pr. plass. Minimum 25 % av parkeringskravet pr tiltak, dog minst en plass, skal ligge på terreng.

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

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

Maksimum gesims- og mønehøyde tillates kun dersom følgende krav er innfridd:
- Tiltakets totale høyde (HT) overstiger ikke 9,5 m.
- Planert terreng avviker ikke på noe punkt langs fasadene mer enn 1,5 m fra høyden på eksisterende terreng.

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

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

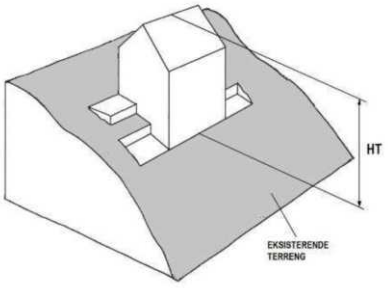


Fig. 1

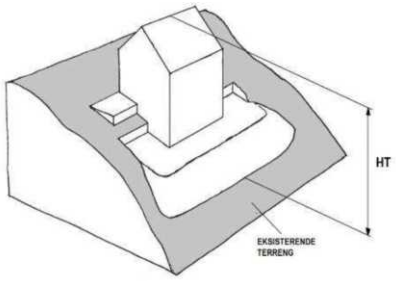


Fig. 2

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

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

1. I A-, AB- og B-områdene skal avstand mellom bygninger være minimum 12 m, med unntak for garasjer og uthus med BRA inntil 40 m². Der det ikke er angitt byggegrense mot nabogrense skal avstand til nabogrense være minimum 6 m. Garasje med BRA inntil 40 m² med tilhørende atkomstvei og biloppstilling tillates utenfor byggegrense dersom det dokumenteres at en slik løsning er mest skånsom i forhold til vegetasjons- og terrenginngrep.

2. Fjerning av større trær tillates ikke, dersom dette ikke inngår som del av godkjent søknad om tiltak. Dette gjelder ikke for fjerning av syke eller døde trær. Større trær er i denne sammenheng trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 m over terreng. Dersom et byggetiltak medfører at trær med stammeomkrets over 90 cm må fjernes, skal disse erstattes av tilsvarende antall stedegne trær. Det samme gjelder dersom trær fjernes fordi de er syke eller døde.
   Der det i forbindelse med gjennomføring av tiltak utføres skjæring og fylling på terreng, skal gjennomføres på en slik måte at det ikke blir påført skade på trærs 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 gjerder for å dempe uheldig fjernvirkning.
I områder merket A, AB og B skal fasadelengde maksimalt være 14 m. I områdene merket C skal fasadelengden maksimalt være 16 m. Fasadelengden måles som bygningens samlede lengde/bredde. Der bygningen er sammensatt av flere volum, måles samlet lengde av alle volumene. Dersom bygningen har balkonger eller verandaer, skal disse medregnes i fasadelengden.
Tiltakets totale lengde/bredde (LT) mot sjøen skal for A-, AB- og B-områdene være maksimal 17 m, dog maksimalt 1,5 x bygningens fasadelengde. Tiltakets totale lengde/bredde måles ved normalprojeksjon av samlet lengde/bredde på tiltaket sett fra fjorden, og omfatter bygning, støttemurer, skjæringer og fyllinger som vist i figur 3 og 4.

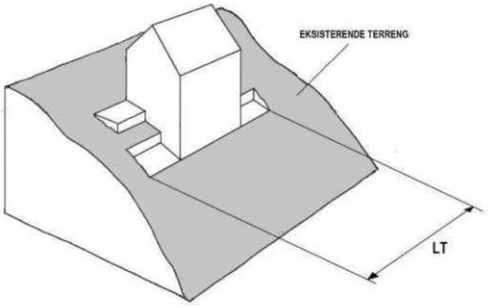


Fig. 3

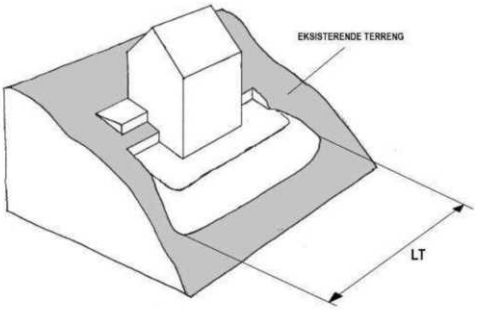


Fig. 4

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

§ 3.4. Tilpasning til spesialområde bevaring

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

§ 3.5. Minste uteoppholdsareal (MUA)

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

For hver boenhet skal det settes av uteoppholdsarealer etter følgende norm:
- minimum 200 m² for eneboliger
- minimum 300 m² for tomannsboliger
- minimum 100 m² for boliger med BRA lik eller større enn 100 m² i annen boligbebyggelse
- minimum 50 m² for boliger med BRA mindre enn 100 m² i annen boligbebyggelse

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

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

§ 3.6. Parkering

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

§ 3.7. Minste tomtestørrelse ved utskilling av tomt

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

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

§ 3.8. Krav til dokumentasjon

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

1. Kart med registrering av eksisterende terreng, trær, markdekke og annen vegetasjon, sammen med fotodokumentasjon som viser eksisterende forhold på tomten. Kart skal vise 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 byggegrop, kabelgrøfter og andre (grave)arbeider som vil medføre inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon. Grense for urørt terreng skal angis. Det skal redegjøres for hvordan bevaring av terreng og vegetasjon skal følges opp, samt hvilke sikringstiltak som skal gjennomføres i byggeperioden for å ta vare på slike elementer.

7. Overvannshåndtering
   Ved søknad om tillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann; takvann, overflatevann og drensvann. Nedbør skal fortrinnsvis ledes vekk gjennom infiltrasjon i grunnen og i åpne vannveier. Søknad skal i nødvendig utstrekning angi tiltak og vise hvordan arealer for lokal overvannshåndtering sikres.

8. Sol og skyggediagram for egen og tilgrensende tomter for 1. mai kl. 15:00.

9. Fotodokumentasjon av trær, markdekke og annen vegetasjon etter at omsøkte tiltak er gjennomført, skal innsendes samtidig med anmodning om ferdigattest.
   Bygningsmyndighetene kan kreve ytterligere dokumentasjon i form av modell, perspektivskisser eller lignende. Plassering av garasje(r) og biloppstillingsplasser i samsvar med norm skal medtas på tegninger. For mindre byggetiltak (pbl. § 86a) og for andre mindre anlegg (gjerder, forstøtningsmurer osv.) kan bygningsmyndighetene fravike dokumentasjonskravene.

§ 3.9. Strøkstjenelig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenelig 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 søknadspliktige og meldepliktige utvendige tiltak skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før godkjennelse.

§ 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^2 BYA med gesimshøyde inntil 5,5 m og mønehøyde inntil 8 m. Frittstående garasje tillates med gesimshøyde inntil 2,5 m og mønehøyde inntil 5 m.
Forutsetning er at tiltaket plasseres med tanke på å bevare helheten av hus og hage og det antikvariske miljø, og tilpasses eksisterende bygninger med hensyn til målestokk, utforming, takform, materialbruk og farge. For øvrig gjelder bestemmelsene §§ 3 og 4.

§ 7.5. Tilbygg og påbygg
Det tillates tilbygg og påbygg under samme forutsetning som angitt i § 7.4.

§ 7.6. Ombygging, istandsetting og vedlikehold
Bestående bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført til mer opprinnelig dokumentert utseende. Ved utbedring av eksisterende bygninger og anlegg skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng.

§ 7.7. Utomhusanlegg og kulturlandskap
Gråsteinsmurer, forstøtningsmurer, trær og vegetasjon som inngår som en del av viktige hageanlegg, skal bevares. Ved inngjerding av tomt skal gjerdet tilpasses det omkringliggende miljø i utførelse og farge. Terrasser mer enn 30 cm over bakken skal forblendes med stedegen naturstein.

§ 7.8. Offentlige og private veier
Eksisterende veier og adkomster som er skravert som spesialområde på kartet skal bevares med 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 strøkstjenlig 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

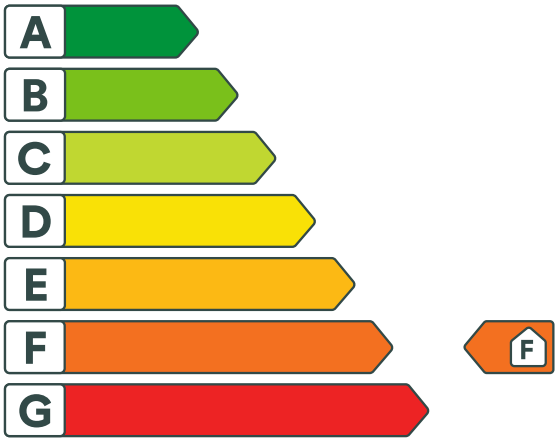
Ved prosjektering av tiltak på en eiendom skal risiko for forurensning vurderes. Arealer med forurenset grunn kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

enova

Energiattest



Adresse **Birgitte Hammers vei 12B, 1167 OSLO**	
Dato for energimerking **13.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-280339**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80435355**
Gårdsnummer **182**	Bruksnummer **751**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1953**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **187,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **142,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **330,61 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **330,61 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **46 946 kWh**



Birgitte Hammers vei 12B, 1167 OSLO

Detaljering

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

Birgitte Hammers vei 12B, 1167 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: 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 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: 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 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 17: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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 19: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: 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 24: 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 på varmeanlegg

Tiltak 25: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Om grunnlaget for energimerket

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

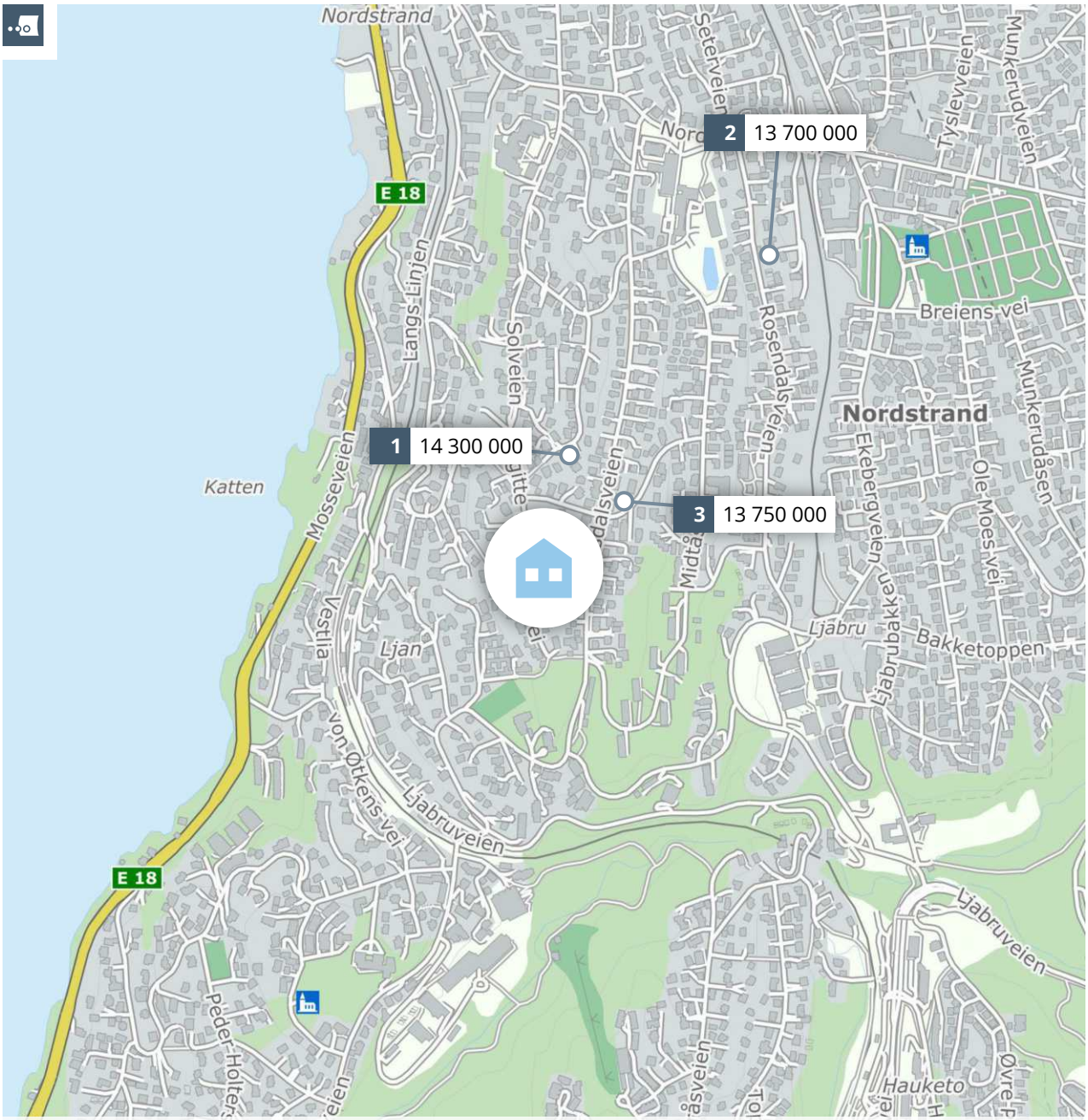
https://www.enova.no/energimerking

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



Meglers verdivurdering

BIRGITTE HAMMERS VEI 12 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 13.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Magnus Dahl.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Birgitte Hammers vei 12 B, 1167 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1953

GNR 182 BNR 751 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS MIDTÅSEN

Verdivurdert til

12 650 000

-	12 650 000	67 647
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	187 m²	17 m²	- m²	38 m²	- m²	- m²
Tomt						837 m²
Byggeår						1953

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Åsryggen 16 A 226 m² 1947 993 m² 3 sov	21.06.2025	14 900 000	**14 300 000**	0	14 300 000	**63 274**
2 Fjellklangveien 7 B 176 m² 1954 993 m² 6 sov	23.03.2026	13 400 000	**13 700 000**	0	13 700 000	**77 841**
3 Kyhns vei 6 203 m² 1967 1 063 m² 4 sov	03.09.2025	14 500 000	**13 750 000**	0	13 750 000	**67 734**

Birgitte Hammers vei 12B er en innholdsrik familiebolig over tre plan, med en nydelig opparbeidet tomt, beliggende i en rolig og attraktiv blindvei på Nordstrand.

Eiendommen ligger høyt og fritt, med gode solforhold og flott utsikt som kan nytes fra store vindusflater og terrasser i både første og andre etasje. Innendørs har du en god planløsning som egner seg godt for familieliv og enkel hverdagslogistikk. Utendørs finner du en vakker terrengtilpasset hage med gressplen, frukttrær, prydbusker, samt steinsatt gårdsplass og internvei. Det er også parkering i egen garasje.

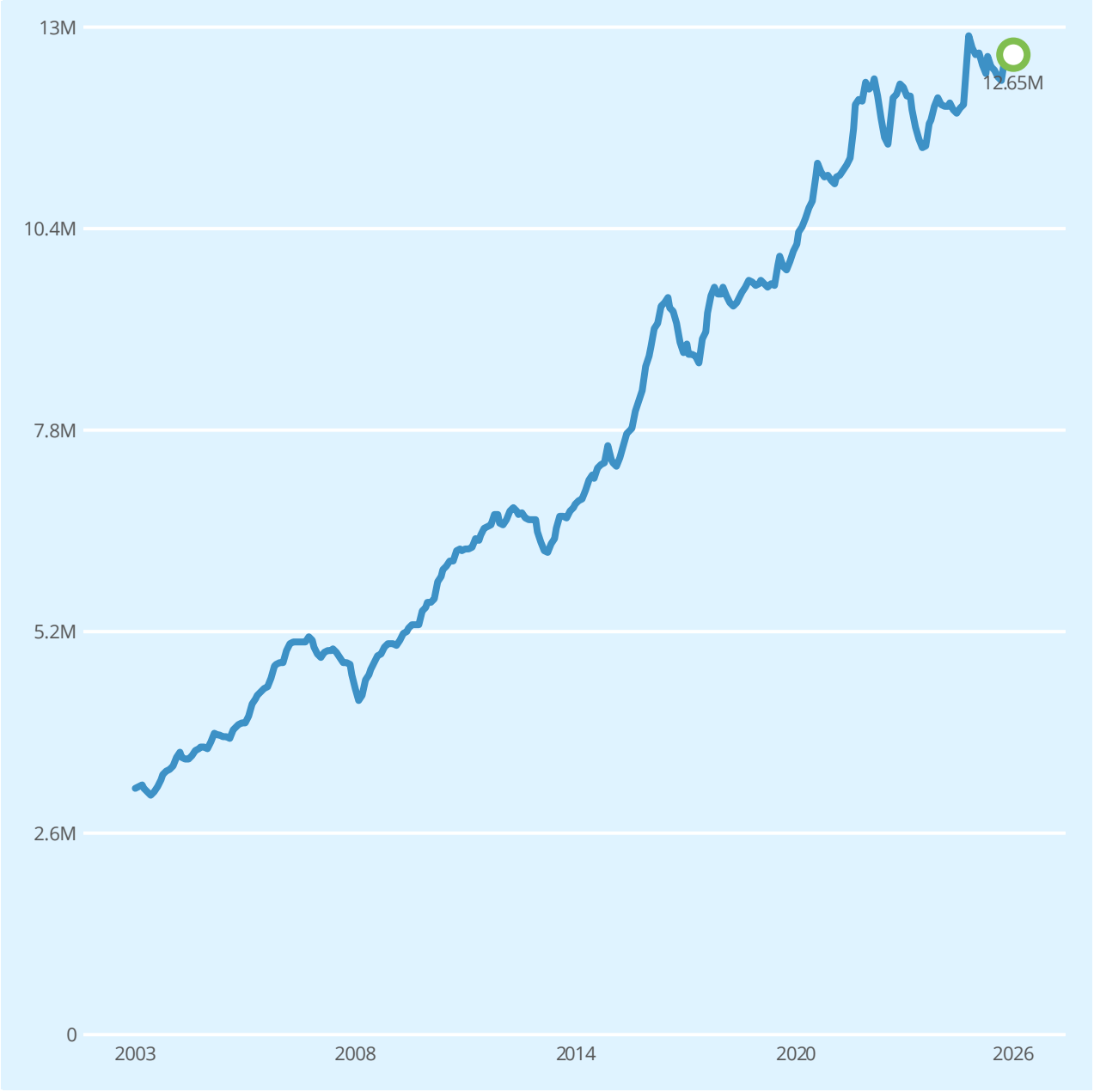
Boligen fremstår velholdt, men noe modernisering bør påregnes.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3

Ingen historiske omsetninger registrert

Tomannsboliger til salgs i Nordstrand bydel nå

26
tomannsboliger til salgs

13.6M
13.2M
12.8M
12 482 000 Prisantydning i snitt
12.0M
11.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
72
dager

Tomannsboliger solgt i Nordstrand bydel siste 3 mnd

35
tomannsboliger solgt

12.5M
12.3M
12 134 000 Salgspris i snitt
11 973 000 Prisantydning i snitt
11.7M
11.5M

Solgt i snitt i løpet av
24
dager

for 1.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

77 094 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd
76 867 Nordstrand bydel i snitt siste 3 mnd

67 647 Birgitte Hammers vei 12 B
Totalpris 12 650 000

Birgitte Hammers vei 12B

Nabolaget Midtåsen - vurdert av 96 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nordstrand skole (1-7 kl.) 372 elever, 18 klasser	11 min 1 km
Steinerskolen på Nordstrand (1-10 ... 261 elever, 11 klasser	12 min 1 km
Ljan skole (1-7 kl.) 300 elever, 14 klasser	14 min 1.2 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 286 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km
Hauketo skole (8-10 kl.) 326 elever, 30 klasser	7 min 2.8 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	7 min 3.7 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	9 min 4.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Siksakveien Linje 81, 81N, 81X, 550	9 min 0.7 km
Ljan stasjon Linje L2	9 min 0.7 km
Ljabru Linje 13, 19	14 min 1.2 km
Munkelia Linje 1, 4	7 min 3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 7.2 km

BARNEHAGER

Skredderstua barnehage (1-5 år) 30 barn	6 min 0.6 km
Skredder'n barnehage (1-5 år) 64 barn	7 min 0.6 km
Eplekneika barnehage (1-5 år) 27 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Joker Ljan	11 min
Matkroken Ljabru	16 min

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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Sæter Torg	17 min
Apotek 1 Nordstrand	17 min
Holmlia Vinmonopol	8 min

SPORT

Skredderjordet sandvolleyballbane	3 min
Ljan skole	14 min
EVO Nordstrand	16 min
Fresh Fitness Hauketo	19 min

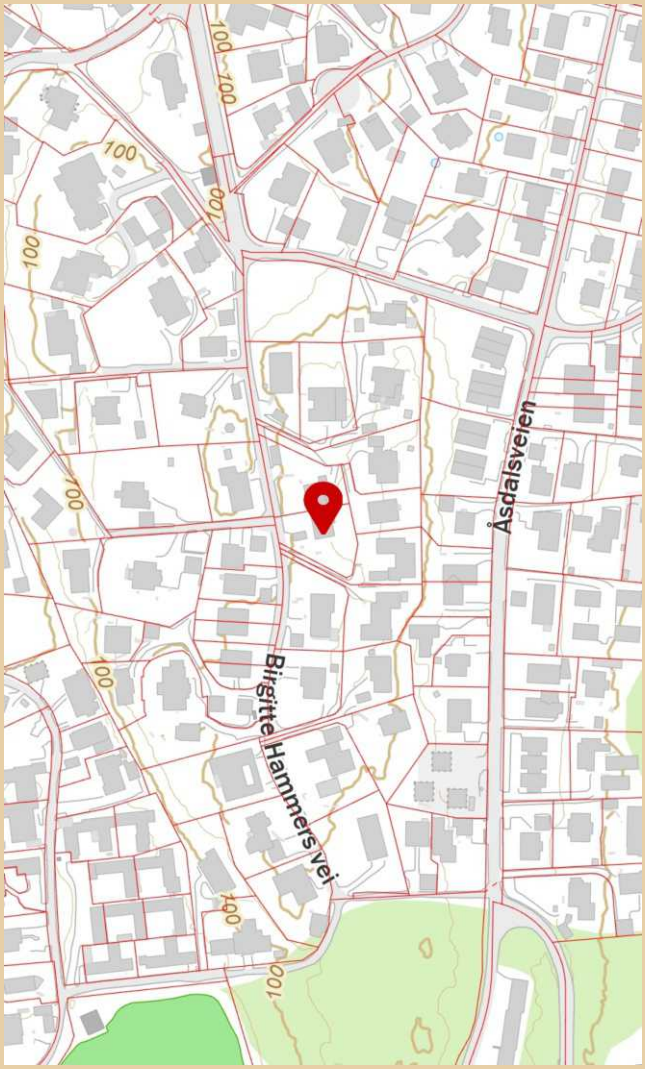
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Gateparkering
Lett 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Birgitte Hammers vei 12B, 1167 Oslo
Gnr. 182, Bnr. 751, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38260035

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Magnus Dahl

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 996 47 930

E-post: magnus.dahl@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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