PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

VINGOLFVEIEN 21B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

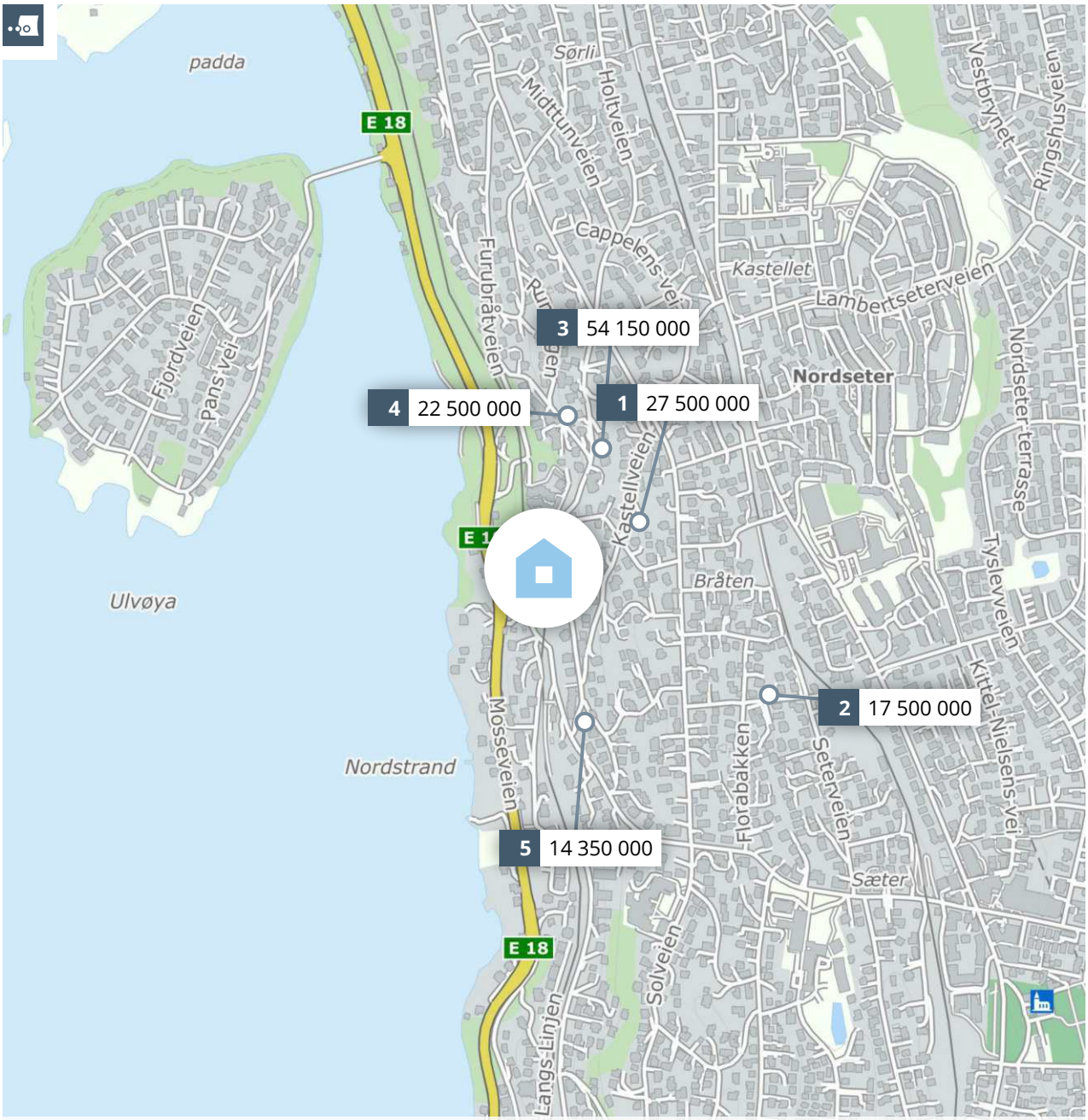
Byggesaksdokumenter og byggetegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

VINGOLFVEIEN 21 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 02.02.2026

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: Anders Hartwig Thoresen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vingolfveien 21 B, 1170 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1981

GNR 182 BNR 1202 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS NEDRE NORDSTRAND

Verdivurdert til

18 000 000

-	18 000 000	69 498
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	259 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					606 m²	
Byggeår					1981	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kastellveien 12 322 m² 1931 2 671 m² 4 sov	26.06.2025	29 500 000	**27 500 000**	0	27 500 000	**85 404**
2	Erling Schiøtz' vei 8 235 m² 1989 838 m² 3 sov	09.12.2024	17 900 000	**17 500 000**	0	17 500 000	**74 468**
3	Vingolfveien 10 B 477 m² 2022 1 040 m² 4 sov	14.01.2025	54 000 000	**54 150 000**	0	54 150 000	**113 522**
4	Vikingveien 10 278 m² 2010 736 m² 5 sov	19.07.2023	24 900 000	**22 500 000**	0	22 500 000	**80 935**
5	Nordstrandveien 8 187 m² 1976 1 059 m² 4 sov	16.03.2023	15 000 000	**14 350 000**	0	14 350 000	**76 738**

Vingolfveien 21B er en romslig enebolig med særpreg over to plan, beliggende i et attraktivt boligområde på Nordstrand. Eiendommen byr på flotte utearealer, gode solforhold og fjordutsikt fra flere nivåer, og gir en sjelden kombinasjon av privat beliggenhet, romslige oppholdsarealer og potensial.

Eiendommen fremstår som jevnt vedlikeholdt og gir et godt utgangspunkt for kjøpere som ønsker en bolig med attraktiv beliggenhet og mulighet for oppgradering etter egne behov.

Kort fortalt:
- Innholdsrik enebolig over to plan
- Attraktiv beliggenhet på Nordstrand
- Fjordutsikt fra flere nivåer
- Svømmebasseng og solrike uteplasser
- Skjermet og privat tomt
- Store stuearealer i flere soner
- Peis i både stue og kjellerstue
- Kjøkken fornyet i 2021
- Fire romslige soverom
- Bad fra 2012 i hovedetasje samt ekstra wc

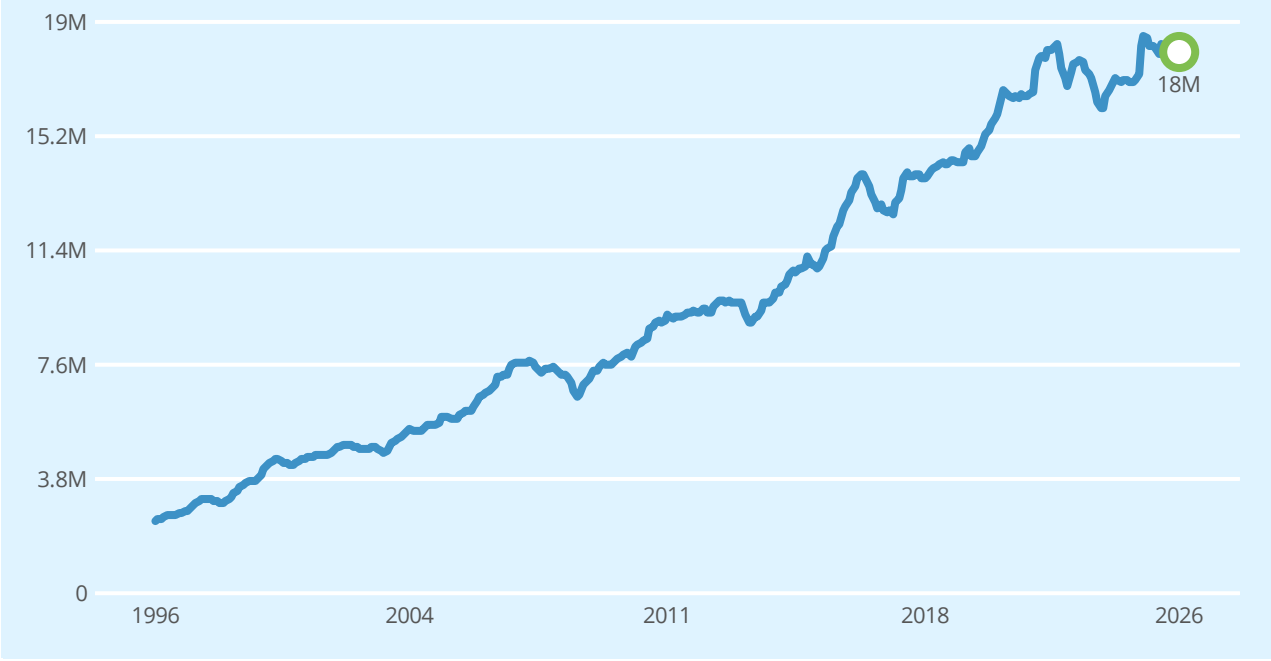
- Bad og vaskerom i underetasje
- Flere praktiske bodarealer
- Parkering i carport
- Nærhet til barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon

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 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
06.10.1997		06.10.1997	-	3 150 000	-	3 150 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Indeksen tar feil

Eneboliger til salgs i Nordstrand bydel nå

39
eneboliger til salgs

21.0M
20.5M
20.0M
19 464 000 Prisantydning i snitt
19.0M
18.5M
18.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
114
dager

Eneboliger solgt i Nordstrand bydel siste 3 mnd

37
eneboliger solgt

15.7M
15.5M
15 278 000 Prisantydning i snitt
15 139 000 Salgspris i snitt
14.9M

Solgt i snitt i løpet av
71
dager

for 0.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

77 118 Nordstrand bydel i snitt siste 3 mnd

73 050 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

69 498 Vingolfveien 21 B Totalpris 18 000 000

Tilstandsrapport

Enebolig

Vingolfveien 21 B, 1170 OSLO

OSLO kommune

gnr. 182, bnr. 1202

Sum areal alle bygg: BRA: 259 m² BRA-i: 259 m²



Befaringsdato: 15.12.2025 **Rapportdato:** 16.01.2026 **Oppdragsnr.:** 18747-25220 **Referansenummer:** KQ1869

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

AREAL BOLIGKONTROLL

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

Peek Eiendom AS

Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget bestod i å avholde tilstandsrapport av enebolig med adresse Vingolfveien 21B.

Enebolig oppført i 1981, med ferdigattest datert 06.12.1982. Eiendommen har et samlet bruksareal (BRA) på ca. 259 m², fordelt på 1. etasje og underetasje.
Planløsningen er romslig og funksjonell, med hovedoppholdsrom/stue, kjøkken, bad, 3 soverom og toalettrom i 1. etasje, samt stue, soverom, boder, vaskerom og toalettrom i underetasje. Åpen løsning mellom kjøkken og spiseplass gir en moderne og salgsvennlig hovedetasje.

Boligen har gjennomgående normal standard sett i forhold til alder og byggeskikk. Innvendige overflater består av parkett, fliser, panel og malte flater, med normal bruksslitasje.

Vinduer er hovedsakelig trevinduer fra byggeår og 1989 med normal bruksslitasje. Dører har tilsvarende alder og bruksslitasje, og enkelte dører i underetasje har tilpasningsavvik som krever justering eller utskifting.

Kjøkkenet er fornyet i 2021 og fremstår funksjonelt og pent. Det er registrert et mindre kosmetisk avvik ved kjøkkenøy, uten praktisk betydning.

Våtrom i 1. etasje (bad) er rehabilitert i 2012 og fremstår generelt i god stand med noe mindre avvik. Vaskerom i underetasje er fra byggeår og vurderes som teknisk utdatert, med behov for full rehabilitering for å tilfredsstille dagens krav.

Vesentlige avvik gjelder særlig drenering og fuktsikring av grunnmur, hvor alder og påviste fuktindikasjoner tilsier behov for tiltak.

Samlet sett fremstår boligen som godt ivaretatt, men med tydelige aldersrelaterte oppgraderingsbehov som er normale for boligtypen, og som kjøper bør ta høyde for i videre planer.

For mer detaljert informasjon relatert til de enkelte bygningsdeler, se rapport. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner/bygningsdeler. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

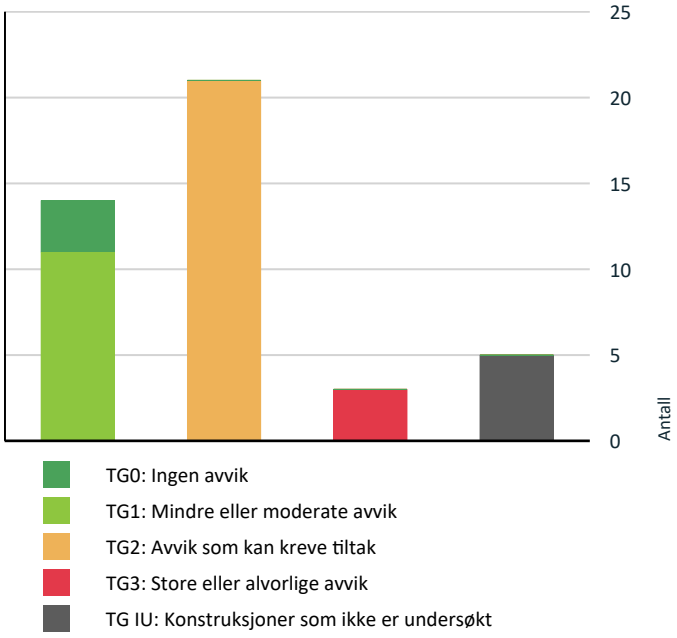
Enebolig

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

1. etg: delevegg mellom kjøkken og spiseplass er fjernet. Grunnlag for vurdering er byggetegning fra Mesterhus datert 15.11.1978.

Sammendrag av boligens tilstand

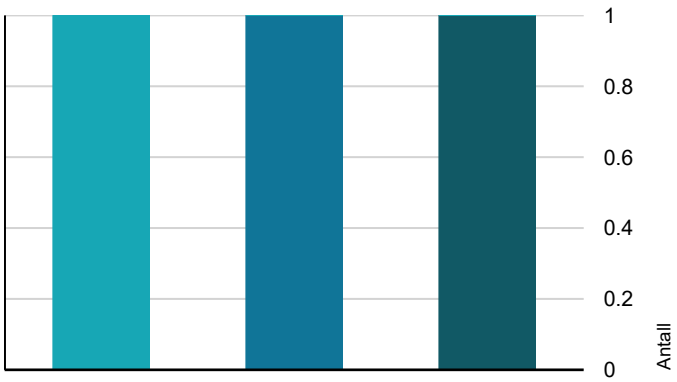
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming	Gå til side
Tomteforhold > Felles dobbel carport	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > 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 > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Benkeplate kjøkkenøy**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
!	**Spesialrom > Underetasje > Toalettrom m/dusjkabinett > Overflater og konstruksjon**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1981

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen har vært i bruk siden oppføring.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Taklekkasje rundt pipe i liten stue mot sjøen. Skaden ble utbedret av Bård Blikk AS
2020	Modernisering	Utvendig beising av panelkledning.
2017	Modernisering	EL-kontroll Hafslund. Avvik utbedret av Elektrikertjenesten AS
2012	Modernisering	Bad i 1 etg. oppusset av Funksjonell VVS AS.
2010	Modernisering	Platting og terrasser ved basseng oppgradert med kompositt terrassebord i 2010.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater av type Decra e.l. Alder på tekkingen er ikke opplyst.
Det har på yttertak over tilbygget stue mot vest vært utbedret en tidligere lekkasje i 2021. Arbeidet ble utført av blikkenslager.

Taket er besiktiget fra bakkenivå. 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.

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

Takpanner av anerkjent produsent har en forventet levetid på minst 40 år dersom tekkingen er lagt iht. veiledning.
Eier har bebodd huset siden 1997 og taket har ikke vært byttet i denne tidsperioden.
Tilstandsgrad settes ut i fra resterende forventet levetid og at halvparten av denne teoretisk er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er ingen opplysning som tilsier at tekking må byttes i nær fremtid men det må tas høyde for at tekkingen har svakheter etter mange års bruk.

TG 2 Nedløp og beslag

Utvendig beslag, nedløp og renner i lakkert utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• 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.

Eldre takrenner og beslag med bruksslitasje og aldersmessig påvirket.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

• 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.

Det er tydelige tegn i bod på innside med fuktutslag på at taknedløp bør legges om slik at takvann dreneres bort fra hushjørne.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og pusset Lecamur. Stående malt tømmermannspanel i 1.etg.
Terrasse med liggende malt dobbelfalset kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Utførelsen rundt tretrapp og terrasser kan medføre at vann driver inn. Dette øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Utvendig kledning er stedvis med noe oppsprekkinger i trevirke nederst mot mur. Overflatebehandling er periodisk gjennomført men fasader fremstår med behov for maling og vasking av fasade. Generelt fremstår utvendig kledning som ivaretatt og vil med behandling fortsatt være tilfredsstillende for sitt bruk i flere år fremover. Det gjøres oppmerksom på at kledning må males på endeved mot avslutning ved mur.
Manglende overflatebehandling av endeved vil medføre oppsug i treverket og kan forårsake sopp og råte.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Om mulig bør det etableres bedre lufting av kledning men etter såpass mange år uten synlige skader er dette neppe prekært.
Endeved må mettes med maling for å unngå oppsug og utvikling av råte.





TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har lukket sperrekonstruksjon med mønt himling.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Takkonstruksjonen er lukket og det er ikke mulig å inspisere isolasjon, lufting og andre bygningsdeler uten å foreta inngrep i konstruksjon .

Tilstandsrapport





TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass fra 1989 og malte/umalte innadslående trevinduer med 3-lags glass fra 1981 (originale vinduer fra byggeåret)

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene har passert 30 års brukstid. Normal til nedsatt bruksfunksjon på vinduer og tilstandsgrad settes grunnet gjenværende levetid på glass og redusert isoleringsevne samt typisk bruksslitasje på overflater, tettelister/pakninger og låsemekanismer.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Bygningsdelene har oversteget halvparten av sin levetid og utskiftning må påregnes på sikt. Dører og vinduer av eldre type må jevnlig vedlikeholdes/ettersees og smøres opp for å ivareta funksjon på beslag og låsemekanismer.







TG 2 Dører

Skyvedører i malt tre med 3-lags glass fra 1981, balkongdør i malt tre med 2-lags glass fra 1989 og nyere malt hoveddør med glassfelt og sidefelter.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdør/skyvedør har passert 30 års brukstid. Normal til nedsatt bruksfunksjon på bygningsdelen og tilstandsgrad settes grunnet gjenværende levetid på glass og redusert isoleringsevne samt typisk bruksslitasje på overflater, tettelister/pakninger og låsemekanismer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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






TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har flere utvendig trapper og terrasser;

Støpt trapp til hoveddør i pusset mur og trinn er belagt med fliser. Liggende malt rekkverk som er festet til flisegulvet med søylebeslag. Høyde på rekkverk er målt til 87 cm.

Støpt trapp til terrasse oppført i betong med pusset mur og trinn er belagt med fliser. Liggende malt rekkverk som er festet til flisegulvet med søylebeslag. Det er glassrekkverk/vindskjerm mot syd og stående malt kledning på innside av terrassen. Heldekkende villamarkise med manuell betjening. Terrassedekke er belagt med fliser og det er fall fra husvegg mot ytterkant. Terrassen er søylet ned på terreng med betongsøyler antatt på frostfrie masser (ikke kontrollert) Høyde på rekkverk er målt til 88 cm.

Terrasse v/svømmebasseng på ca. 22 m² med adkomst fra hage. Rekkverk med liggende Fiberon terrassebord og terrassen er bygget på trebjelkelag som er søylet til terreng. Høyde på rekkverk er målt til 92 cm. Det gjøres spesielt oppmerksom på at terrasse ved svømmebasseng ikke er kontrollert eller vurdert utover enkel visuell besiktigelse fra overside på grunn av manglende tilgang rundt konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hovedtrapp er med store avvik på fliser og mur er med tydelig avvik på murpuss med avflassing og manglende vedlikehold.
Trapp til hovedterrasse er med store avvik i overgang mellom gulv og trapp med synlig sprekk på cirka 15 til 20 mm. Eier opplyser at sprekken har vært uforandret i over 30 år og det er derfor naturlig å tenke at fundamentering ikke er et pågående problem og at konstruksjonen har satt seg.
Fremside av terrassedekke med en del tilgroing av mose og organiske vekster og det er synlige avvik på overflater og puss med avskalling og sår.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må påregnes større vedlikehold og utbedringer av trapper, terrasse og tilhørende overflater.
Fliser må byttes på grunn av skade og mur må skrapes, behandles og pusses på nytt slik at utvikling av frostspreng ikke fortsetter.
Tilstandsgrad 3 settes på grunn av sprekk i trapp og skadede overflater.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000






TG IU Andre utvendige forhold

Drivhus oppført 2021, på ca. 4,7 m² med lakkerte stålprofiler, glassvegger og glasstak. Objektet er ikke tilstandsvurdert.

Svømmebasseng på 4x8 m i hage med glassrekkverk og tilpasset terrasseplatting.
Opplyste dybdeforhold: ca. halvparten er 1 m dypt og resten er litt over 2 m dypt. Elektrisk oppvarming av bassenget ved behov og rensing med innsatsfilter.
Svømmebassenget er på grunn av årstid nedlukket og er sikret med elektrisk sikkerhetsdekke. Dette hindrer en vurdering av bassenget mtp. teknisk tilstand men det opplyses fra eier at bassenget sist var i bruk i september 2025 og fungerer uten problemer.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - 2

Panelte flater i himling og vegger.
De panelte overflatene fremstår i god stand og med lite avvik i forhold til alder.

TG 2 Overflater

Overflater i boligen består av;

Gulv: parkettgulv, natet skipsgulv, fliser, heldekkende tepper, belegg og umalt betonggulv.
Vegger: malt strie/tapet, lakkert og ubehandlet panel, malte pussede vegger, umalt murpuss og tapet.
Tak/himling: lakkert/ panel, malt panel og tak-ess. Overflater i boligen består av;

Det opplyses at overflater i boligen, herunder gulv, vegger, himlinger og øvrige synlige innvendige flater, må påregnes behov for oppgraderinger, vedlikehold eller utskiftninger i forbindelse med et eierskifte. Slike tiltak anses som normalt påregnelige ved eierskifte og kan være nødvendig selv om dette ikke fremgår eksplisitt av beskrivelsen i rapporten. Kjøper må således ta høyde for kostnader knyttet til dette.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater er med normal bruksslitasje i forhold til alder. Det er typiske avvik etter luftforurensning, merker etter møblering, stedvis noe mindre sår og oppsprekkinger samt riper i gulver.
Det settes ikke en vurdering ut ifra hvert enkelt rom men som helhet gis det TG2 på boligens overflater på generelt grunnlag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er iflg. byggetegning av trebjelkelag og med støpt plate på mark.
Det er utført kontroll av etasjeskille og eventuelle planavvik i rom der laservater best kan oppnå uhindrede målinger.

1 etg:
I stue er det målt ca. 14 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 8 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I gang er det målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca.3 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m

U.etg:
I gang er det målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca.4 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I stue er det målt ca.5 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca.3 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m

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

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad "moderat til lav". http://geo.ngu.no/kart/radon/

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggeåret.
Peis med innsats og vedkamin i stue i 1 etg, og åpen peis i u.etg.
Innsats i peis fra 2015.

Pipen er visuelt inspisert i tilgjengelige og synlige deler. Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, og pipens innvendige røykløp er ikke kontrollert. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold. Det er ikke registrert forhold som indikerer akutt svikt, men alder, bruk og normal slitasje tilsier at avvik fra dagens krav og forventninger kan forekomme. Avstand til brennbart materiale og pipens innvendige tilstand kan ikke verifiseres fullt ut. Det anbefales

at pipen kontrolleres av feiervesenet eller annet kvalifisert fagpersonell, spesielt i forbindelse med eierskifte eller endret bruk. Eventuelle utbedringer eller oppgraderinger må påregnes.





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong og vegger med betong/mur. Utforet vegg med plater i hobbyrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Hulltaking er foretatt i hobbyrom og fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.
Kjellervegger i boder fremstår med eksponert murverk. Det er registrert avvik i form av saltutslag (effloresens), avskallet puss og ujevne overflater. Det er videre foretatt fuktindikative målinger med egnet fuktmåler, hvor det er påvist forhøyede fuktverdier i murverket. De observerte forholdene indikerer at ytterveggene er fuktpåvirket over tid.

Samlet sett vurderes forholdene å være forenlig med mangelfull eller utilstrekkelig drenering rundt bygningen, eventuelt kombinert med høy markfukt og kapillært oppsug i mur. Fuktbelastningen medfører økt risiko for videre nedbrytning av murverk og puss, samt begrensninger for bruk og innredning av rommene. Tiltak i form av forbedret drenering og eventuelle fuktsikringstiltak må påregnes.

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 nærmere undersøkelser av dreneringsforholdene rundt bygningen. Utbedringstiltak som forbedret drenering, fuktsikring av grunnmur og eventuelle reparasjoner av murverk og puss må påregnes. Frem til nødvendige tiltak er gjennomført, bør rommene kun benyttes til formål som tåler fuktpåvirkning. Kostnader til tiltak må påregnes.

Tilstandsrapport






TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tett lakkert tretrapp med heldekkende teppe.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er betydelig knirk i trapp.

Øverste inntrinn er løs fra vanger og trappen er med tydelig knirk.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Andre tiltak:

Trappetrinn bør festes, og trappen vurderes å kunne etterstrammes. Det kan være aktuelt med tiltak som liming av trinn for å redusere knirk og bedre stabiliteten.




TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen kombinasjon av furu fyllingsdører fra byggeåret i u.etg og nyere formpressede malte speildører i begge etasjer.

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

Tilstandsrapport

Dører i underetasje er tidligere flyttet fra 1. etasje og passer ikke med dørhøyde i karm på 2 stk. dører.
Flere dører tar på mot karm og terskel.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Tiltak:

Det må byttes til korrekte dørblader i underetasje og flere dører må justeres for TG1.
Alternativt må det påregnes nye komplette dører.





VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Det foreligger FDV- dokumentasjon på våtrommet som er datert med faktura fra 2012 og våtrommet er rehabilitert av Funksjonell VVS AS.

Årstall: 2012 **Kilde:** Faktura e.l

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggoverflater med kombinasjon av liggende lakkert trepanel og flislagte vegger. Panelt mønt himling.

Årstall: 2012 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Svertesopp er registrert

Mykfuger og sementfuger med noe svertesopp og misfarginger spesielt i overgang gulv/vegg. Avviket er primært relatert til dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.

Forekomst av svertesopp indikerer fuktbelastning og/eller mangelfull ventilasjon. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det føre til misfarging, dårligere inneklima og på sikt skader på underliggende materialer.
Tiltak anbefales i form av rengjøring med egnet middel, forbedring av ventilasjon og reduksjon av fuktbelastning i rommet. Ved gjentakende vekst bør årsaken kartlegges nærmere for å avdekke eventuell konstruksjons- eller ventilasjonsfeil.

Tilstandsrapport







1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og med varmekabler. Nedsenket dusjsone på >10 mm.
Det er målt høydeforskjell på 29 mm fra topp flis ved dør til topp rennesluk med avstand ca. 297 cm og 10-17 mm fall til sluk i dusjsone.

Preaksepterte ytelser etter TEK10:
For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:
Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.

Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.
I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

Årstall: 2012 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Svertesopp er registrert

Svertesopp og antydning til rustdannelse ved oppkant mot hovedgulv i dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må rengjøres.

Forekomst av svertesopp indikerer fuktbelastning og/eller mangelfull ventilasjon. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det føre til misfarging, dårligere inneklima og på sikt skader på underliggende materialer.
Tiltak anbefales i form av rengjøring med egnet middel, forbedring av ventilasjon og reduksjon av fuktbelastning i rommet. Ved gjentakende vekst bør årsaken kartlegges nærmere for å avdekke eventuell konstruksjons- eller ventilasjonsfeil.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Rennesluk i dusjsone med klemring, gulvsluk i plast under badekar, PVC banemembran og Wedi våtromsplater med Schønox HA membran på vegger.
Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 2012 **Kilde:** Faktura e.l

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dobbel servantinnredning med skuffer, speil på vegg med lampettbelysning, veggmontart bide og toalett, innmurt badekar, plassbygget dusjhjørne med glassdør og høyskap.

Årstall: 2012 **Kilde:** Faktura e.l

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med avtrekksventil i himling (oppdriftsventilasjon) og tilluft under dørblad.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.





1.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 uten å påvise unormale forhold.







UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuelle byggeforskrifter er byggeforskrifter gjeldende før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller senere oppgraderinger.

Vaskerommet er etablert fra byggeår og er innredet med varmtvannsbereder, oppstikk for vanninntak, opplegg for vaskemaskin, skyllekum i rustfritt stål samt originalt plastsluk i gulv.

Med bakgrunn i rommets alder og at sluk er fra byggeår, må det påregnes oppgradering av vaskerommet over tid. Eldre sluk har erfaringsmessig økt risiko for lekkasjer i overgang mellom belegg/membran og sluk, og sluket vurderes å være over forventet teknisk levetid.
Det er ikke påvist synlig membran eller annet dokumentert tettesjikt i rommet, og vaskerommet kan derfor ikke anses som tilfredsstillende tett etter dagens krav.

Gulvet er flislagt og fremstår som eldre, med avvik i fuger og synlig bruksslitasje.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at eventuell rehabilitering av vaskerommet utføres og dokumenteres iht. gjeldende krav.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Benkeplate kjøkkenøy

Benkeplate over kjøkkenøy med platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Benkeplate er ikke parallelt plassert over benkeskap, trolig pga. feil oppmåling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen praktisk konsekvens men synlig avvik. Innredningen fungerer med dette avviket.





1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte hvitmalte fronter og benkeplaten er av laminat med dobbel stålkum.
Skråstilt kjøkkenøy mot spisesplass med overliggende kjøkkenhette. Fliser over benk og belysning under overskap.
Det er integrert kjøleskap, frittstående oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.
Kjøkken ble fornyet av Kjøkkenfornyeren i 2021.

1.ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv og varmekabler, panelte vegger og panel i skråhimling.
Innredning med gulvmontert wc, vegghengt servant og avtrekk over tak fra skruventil på vegg.
Skjult røropplegg/avløp til servant og wc fra vegg med forniklede fremføringer.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



UNDERETASJE > TOALETTROM M/DUSJKABINETT

TG 2 Overflater og konstruksjon

Opprinnelig toalettrom senere innredet med dusjkabinett i u.etg.
Flislagt gulv og panelte vegger med tak-essplater i himling.

Innredning med gulvmontert wc, servantinnredning m/speil og belysning, dusjkabinett og høyskap.
Mekanisk avtrekk fra vifte til kanal/spirorør gjennom vaskerom og av yttervegg.
Åpent klamret røropplegg/avløp til dusjkabinett.
Avløp fra dusjkabinett gjennom vegg til sluk på vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre overflater på gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes oppgradering av overflater for TG1.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vanninntak og rørføringer er i hovedsak utført i kobber fra byggeår. Unntak gjelder bad i 1. etasje, som ble oppusset i 2012 og er utført med rør-i-rør-system. Fordelerskap for dette systemet er plassert i teknisk rom/bod i underetasje.
Hovedvanninntak er etablert på vaskerom, med stoppekraner og jordingsklemme. Tilkoblinger til dusjkabinett og WC er utført med forniklede rør.

Tilstandsrapport

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

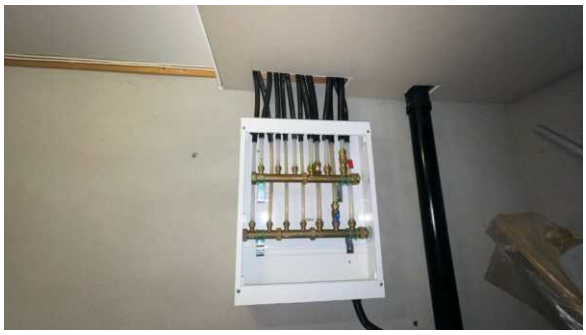
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Tilstandsgrad er satt ut i fra alder på røropplegg fra byggeåret og forventet gjenværende levetid på dette.
Dersom øvrige våtrom/kjøkken skal moderniseres vil det være naturlig med utvidelse av rør i rør systemet.







TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er hovedsakelig utført i plast fra byggeår, med suppleringer fra senere år i forbindelse med endringer og oppgraderinger av installasjonene. Det er observert synlig soil-/avløpsledning i plast fra bad i 1. etasje, ført gjennom bod i underetasje.
Bunnledninger ligger i skjult konstruksjon og har ikke vært tilgjengelige for visuell inspeksjon.

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

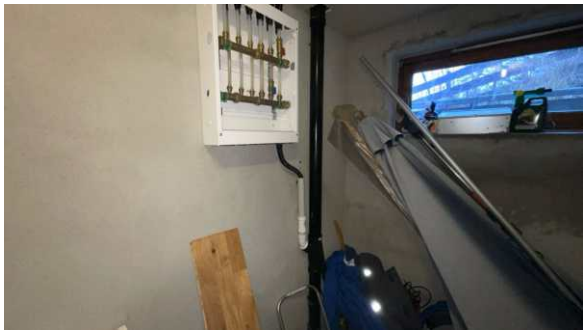
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Plast avløpsrør fra 1970–80-tallet vurderes ofte å ha begrenset restlevetid.

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.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tilstandsrapport





TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med oppdriftsventilasjon, veggventiler, spalteventiler i vinduer og mekanisk ventilasjon på kjøkken og toalettrom i u.etg. Ventilasjonen er prosjektert og bygget etter byggeårets krav og normer. Dagens løsning vil derfor ikke tilfredsstille dagens krav til ventilering av bolig. Tilstandsgrad er satt utfra vurdering fra byggeåret.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin i boligen.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300l/3 kW og er plassert i vaskerom i u.etg.
Produksjonsår 2016.

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bereder er tilkoplet med støpsel til stikkontakt på vegg.
Ifølge NEK400 er det innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet eller tilkoblet via en stikkontakt og plugg kombinasjon i samsvar med NEK EN 60309-serien. Tilstandsgrad settes grunnet dette

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.





TG 1 Andre installasjoner

Det er digital løsning for TV-signaler og internetttilkobling som f.eks fiber eller tilsvarende. Det er ikke tatt stilling til leverandør og anlegget er ikke testet.

Tilstandsrapport

TG IU Elektrisk oppvarming

Boligen er elektrisk oppvarmet med elektriske panelovner og gulvvarme.
Gulvvarme er opplyst av eier være i følgende rom:
- alle rom i u.etg med unntak av 2 stk. boder og vaskerom.
- bad, stue, liten stue, wc og entre i 1 etg.

Elektriske ovner/varmekabler eller radiatorer er ikke funksjonstestet på befaringen og det er ikke opplyst om feil eller mangler knyttet til disse.
Det tas forbehold om at opplysninger stemmer overrens med de faktiske forhold på fordeling av gulvvarme.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Egen kurs til oppvarming av basseng på 32 amp.
Siste tilsyn utført av Hafslund var i 2017 med avsluttet vedtak (godkjent) anlegg datert 07.06.2018.

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.
   1981 Boligen har vært gjenstand for eierskifte og det kan ikke defineres en konkret status på historikken for EL.anlegget.
   Store deler av anlegget er skjult og det kan ikke utelukkes at enkelte ledninger/tilførsler m.m. er av eldre dato eller har vært gjenstand for arbeider utført av ikke faglærte.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslokningsapparat og røykvarsler i boligen.
Hver eneste boenhet skal ha minst én røykvarsler i hver etasje, og du skal tydelig kunne høre varselsignalet. Det betyr at du helst ikke skal ha mer enn én dør mellom røykvarsler og soverom eller oppholdsrom. Videre skal du ha et godt sikret brannalarmanlegg. Det betyr at beboere i bygninger med flere enheter blir varslet dersom det brenner i fellesområder eller hos naboer. Har du store loft og kjellere kan det være hensiktsmessig med en røykdetektor.

1. Er det skader på røykvarslere?
Nei

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

Dreneringen er fra 1981 og er opplyst ikke å være byttet siden oppføring av boligen.
Drenering rundt bygningen lot seg ikke kontrollere, da denne er skjult av terreng, konstruksjoner og øvrige bygningsmessige forhold. Det foreligger derfor ingen mulighet for visuell inspeksjon eller vurdering av dreneringens tilstand uten destruktive inngrep.

Boligen ligger i skrånende terreng med fall mot grunnmur på kort- og langside.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er kun stedvise tegn til montert grunnmursplast/knotteplast over terreng, og flere partier fremstår uten topplist eller med mangelfull innfesting. Dette medfører økt risiko for at overflatevann og fukt trenger bak fuktsikringen og videre inn i grunnmurens konstruksjon.
Fuktmålinger i underetasje, sammenholdt med synlige skader og avvik som saltutslag (effloresens), avflassing av overflater og generelle fuktindikasjoner, tilsier at eksisterende fuktsikring av grunnmur har sterkt redusert funksjon. Forholdene indikerer at både drenering og utvendig fuktsikring ikke lenger ivaretar tiltenkt funksjon.
Mangelfull fuktsikring kan over tid føre til økt fuktbelastning i grunnmur og tilstøtende bygningsdeler, med risiko for videre nedbrytning av murverk, frostskader, redusert bæreevne, samt økt sannsynlighet for mikrobiell vekst (mugg og sopp). Dette kan også medføre forringet innemiljø og økt helserisiko ved opphold i rom under terreng.

Det må påregnes etablering av ny drenering og fullverdig fuktsikring av grunnmur i nær fremtid. Inntil nødvendige tiltak er gjennomført, anbefales det at bruksendring og oppgradering av rom under terreng begrenses, særlig med tanke på varig opphold eller innredning til boligformål.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker som er pusset.

TG 2 Terrengforhold

Skrånende vestvendt tomt opparbeidet med gressplen, busker og gangvei.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Boligen ligger i skrånende terreng med fall mot grunnmur på kort- og langside.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport

Ved redrenering og etablering av ny fuktsikring av grunnmur anbefales det samtidig å utføre terrengbearbeiding med tilstrekkelig fall bort fra bygningen. Et korrekt etablert fall vil bidra til å lede overvann og overflatevann effektivt vekk fra grunnmuren, slik at vannbelastningen mot konstruksjonen reduseres betydelig.
Dette tiltaket vil redusere risikoen for at overflatevann samler seg inntil grunnmur, trenger ned langs muren og belaster dreneringssystemet unødvendig. God terrengforming er et viktig supplement til drenering og fuktsikring, og bidrar til økt levetid for både fuktsikring, drenering og tilstøtende bygningsdeler.





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1981. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1981. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Utvendige vann-og avløpsledninger er å anse som skjulte konstruksjoner og overfylt med masser. Det er ikke mulig å inspisere anlegget visuelt foruten kamerainspeksjon.

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.

Utvendige vann- og avløpsledninger er av eldre dato. Basert på alder og normal levetidsbetraktning må det påregnes økt vedlikeholdsbehov, og tidspunkt for utskifting vurderes som nært forestående. Det kan ikke utelukkes økt risiko for funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak

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

TG 0 Andre tomteforhold

Boligen disponerer 1/2-part av felles carport og adkomstvei delt med nabo på matrikkel 182/1204 - tomt: 148 m²

TG IU Felles dobbel carport

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Boligen disponerer en 1/2-part av felles carportanlegg med kjeller/underetasje. Samlet areal for parkeringsplass utgjør ca. 32 m², delt med naboeiendom. Kjeller/underetasje er ikke inspisert grunnet manglende tilgjengelighet på befaringstidspunktet.
Carportens konstruksjon består av grunnmur i pusset lettklinkerblokk, saltak med sperrekonstruksjon tekket med takstein, samt åpne veggflater utført med rekkverk. Kjøredekke er støpt og etablert med Acu-dren ved innkjøring.
Yttertaket fremstår som svært mosegrodd. Det er registrert synlige horisontale og skrå riss i grunnmur på vestsiden. Videre er det observert synlig undertak med tegn til fuktopptrekk og misfarging, forhold som kan indikere redusert funksjon i taktekking eller svikt i vannavledning fra yttertak.
Samlet tilstand tilsier at det må påregnes nødvendige vedlikeholds- og oppgraderingstiltak for carportanlegget i relativt nær fremtid. Det er ikke foretatt vurderinger eller avklaringer knyttet til eventuell kostnadsfordeling mellom partene.

Tilstandsrapport



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

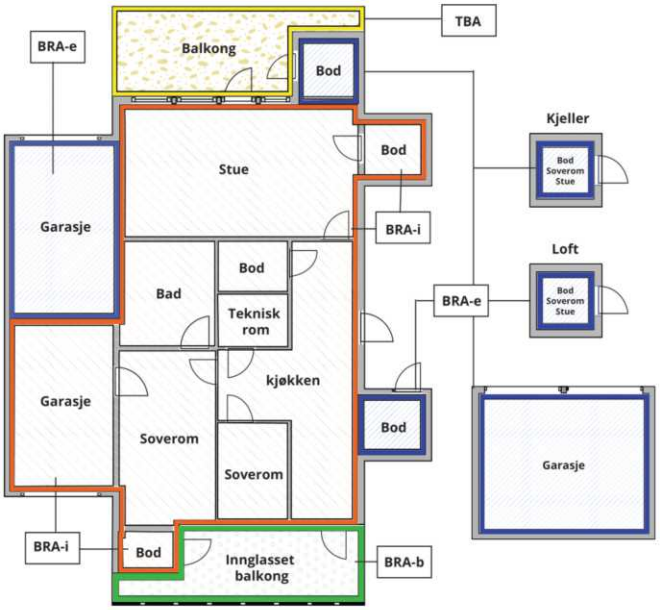
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	140			140	17
Underetasje	119			119	49
SUM	**259**				**66**
SUM BRA	**259**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Vindfang, stue, kjøkken, hall m/trapp, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom, stue 2		
Underetasje	Hall m/trapp, bod, hobbyrom, bod 2, vaskerom, bod 3, bod 4, stue, soverom, gang, toalettrom m/dusjkabinett		

Kommentar

Carport: areal for denne er ikke medtatt i oppsettet (ikke måleverdig areal) Boligen disponerer 1/2-part av felles carport og adkomstvei delt med nabo på matrikkel 182/1204 - tomt: 148 m². Areal carport tilhørende denne boligen er ca. 16 m² (kun målt på gateplan)
Drivhus: Areal for denne er ikke medtatt i oppsettet (ikke måleverdig areal) drivhus i hage er oppmålt til 4,7 m².
Terrasse u.etg tilknyttet boligen: areal er ca. oppmålt til 27 m²
Terrasse v/basseng: areal er oppmålt til ca. 22 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: 1. etg: delevegg mellom kjøkken og spiseplass er fjernet.
Grunnlag for vurdering er byggetegning fra Mesterhus datert 15.11.1978.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.12.2025	Per-Eddie Ekrem	Takstingeniør
	Uno Helge Grønlie	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	182	1202		0	605.5 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Vingolfveien 21 B

Hjemmelshaver

Astri Gro Spiten Grønlie og Uno Helge Grønlie

Kommentar

Boligen disponerer 50% av matrikkel 182/1204 - tomt: 148 m². Arealet kommer som tillegg til hovedmatrikkel.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vingolfveien 21 ligger i et etablert og attraktivt boligområde i Oslo, preget av variert og hovedsakelig lav til middels tett boligbebyggelse. Området består i stor grad av eneboliger, tomannsboliger og mindre boligblokker, med opparbeidede grøntarealer og rolige, lite trafikkerte boliggater. Bebyggelsen har gjennomgående god standard, og området fremstår velholdt og barnevennlig.
Området har hatt en stabil utvikling over tid, med enkelte fortettingsprosjekter og rehabilitering av eksisterende bygningsmasse. Dette bidrar til en balansert kombinasjon av moderne boliger og eldre, etablerte eiendommer, samtidig som områdets karakter og bokvalitet ivaretas.

Det er gode offentlige kommunikasjoner i nærområdet, med kort gangavstand til buss- og eventuelt T-baneforbindelser som gir effektiv adkomst til Oslo sentrum og øvrige bydeler.

Nærmiljøet byr på gode servicetilbud, herunder dagligvarebutikker, barnehager, skoler og idrettsanlegg. I tillegg finnes det flere rekreasjonsområder, parker og turstier i rimelig nærhet, som gir gode muligheter for friluftsliv og aktivitet. Samlet sett fremstår området som et attraktivt og velfungerende boområde med gode fasiliteter og høy bokvalitet.

Adkomstvei

Offentlig vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke innhentet eventuelle tinglysninger, oversikt over heftelser eller tilhørende servitutter for objektet.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	8924351			

Kommentar
Forsikringsopplysninger er hentet fra selgers egenerklæring. Det er ikke vurdert dekningsområder og egenandeler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.01.2026		Gjennomgått		Nei
Melding om mindre byggearbeider/tilbygg stue	18.01.1989	Elektronisk utgave, avlest under rapportutarbeidelse.	Gjennomgått		Nei
Tegninger innbygging av terrasse	12.01.0989	Elektronisk utgave, avlest under rapportutarbeidelse.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt. enebolig	06.12.1982		Gjennomgått		Nei
Approbasjon svømmebasseng	29.05.1985		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	15.12.2025	Viste og ga opplysninger etter spørsmål på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	06.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

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

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

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

Forutsetninger

Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. Når taksten sendes som e-post, er den elektronisk signert.

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

Vingolfveien 21B

Nabolaget Nedre Nordstrand/Kastellet nordvest - vurdert av 160 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Steinerskolen på Nordstrand (1-10 ...	9 min	
261 elever, 11 klasser	0.7 km	
Nordseter skole (1-10 kl.)	12 min	
991 elever, 51 klasser	0.8 km	
Nordstrand skole (1-7 kl.)	13 min	
372 elever, 18 klasser	1 km	
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.)	14 min	
286 elever, 20 klasser	1 km	
Brannfjell skole (8-10 kl.)	6 min	
597 elever, 36 klasser	2.9 km	
Lambertseter videregående skole	7 min	
825 elever, 30 klasser	3 km	
Kongshavn videregående skole	7 min	
550 elever	4.1 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Nordstrand stasjon	4 min	
Linje L2	0.4 km	
Nordstrand bad	7 min	
Totalt 13 ulike linjer	0.6 km	
Bråten	8 min	
Linje 13, 19	0.6 km	
Lambertseter	5 min	
Linje 1, 4	2.2 km	
Oslo S	11 min	
Totalt 24 ulike linjer	6.3 km	

BARNEHAGER

Bråten barnehage (0-5 år)	8 min	
63 barn	0.6 km	
Skovheim Kanvas-barnehage (1-5 år)	14 min	
64 barn	1 km	
Nordseter barnehage (1-5 år)	15 min	
52 barn	1.1 km	

DAGLIGVARE

Matkroken Bråten	9 min
Spar Kastellet	14 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Sæter Torg	18 min
Apotek 1 Nordstrand	18 min
Lambertseter Vinmonopol	5 min

SPORT

Nordseter skole	13 min
Nordstrand tennishall	13 min
EVO Nordstrand	17 min
Best Trening	23 min

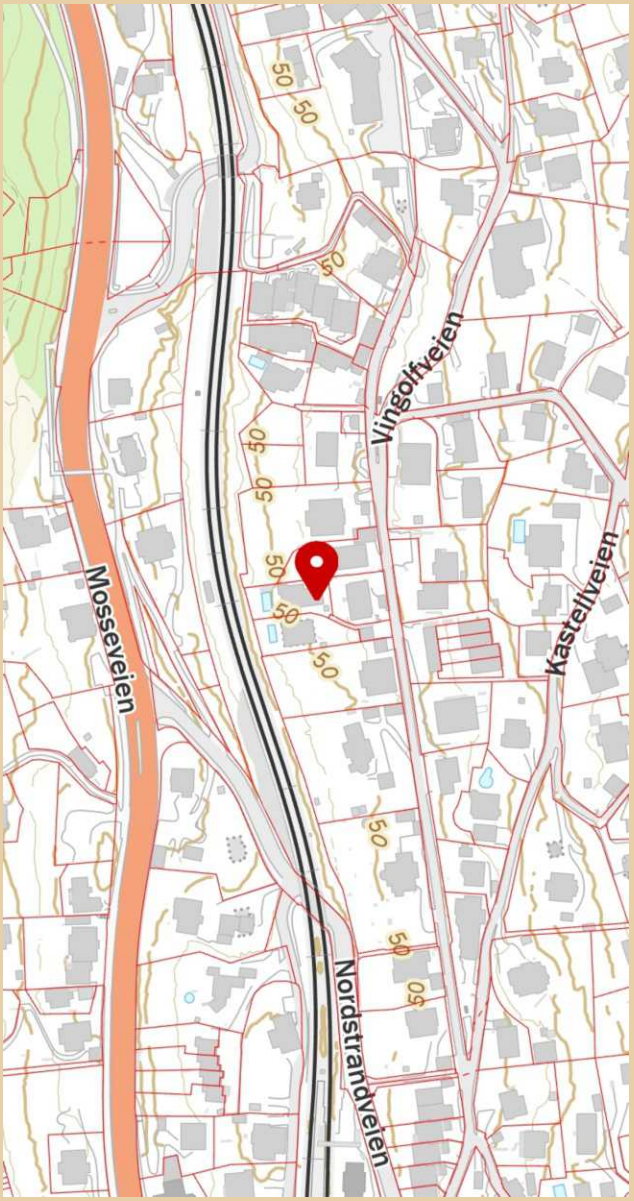
Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Gateparkering
Lett 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk



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 2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251432

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Uno Helge Grønlie	Astri Gro Spiten Grønlie

Gateadresse
Vingolfveien 21B

Poststed	Postnr
OSLO	1170

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: 1997

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 28

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF Skadeforsikring

Polise/avtalenr.: 8924351

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: 38251432

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Fullstendig rehabilitering av hovedbad og gjestebad i hovedetasje i 2012.

Arbeid utført av: Funksjonell VVS AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gjennomført av Funksjonell VVS AS

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

Beskrivelse: Noe fuktmerker i kjellerbod

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Taklekkasje rundt pipe i liten stue mot sjøen. Skaden ble utbedret av Bård Blikk AS i 2021.

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

Beskrivelse: Sprekk i gulv i kjellerbod fra før vår overtakelse i 1997. Ingen endring senere.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Halvspist sjokolade under sofa i kjellerstue tiltrakk seg maur vinteren 2016/2017. Skadedyrkontrollen kom og fjernet maur. Ingen problemer siden.

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: Rettet feil beskrevet i tilsynsrapport i 2017

Arbeid utført av: Elektrikertjenesten AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontroll av elektrisk anlegg av Hafslund Nett AS i 2017.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251432

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Platting og terrasser ved basseng oppgradert med kompositt terrassebord i 2010.
Arbeid utført av	Håndverksbygg AS

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: 38251432

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: 38251432

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Uno Grønlie	20d1fa32f938ef0c82c239a2271edb45ed89b549	07.01.2026 11:45:21 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Astri Spiten Grønlie	912654881a076780db735097fd7326cc153707f7	07.01.2026 11:48:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251432

→ 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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 XII OSLO 5 * 11 50 60

SO/ISH

KOPI

Oslo, den 06.12.82

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 182, bnr. 1202, Vingolfveien 21 B, Oslo 11

Journalnr.
80/3601

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
30.12.82

Bygningens art
Enebolig

Byggherre
Oddvar Heimli, Vingolfveien 21 B, Oslo 11

Byggemelder
Mesterhus Oslo og Akershus, Nordahl Brunsgt. 10, Oslo 1

Ansvarshavende
Tømmerm. Sverre Askautrud, Herslebsgate 15, Oslo 5

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

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

For bygningssjefen

.....
Overingeniør

Svein Oddby

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

Skj. c-15. ANDVORD. 4000.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Notatblad

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	182/50 Vingolfveien 21 hus B	Journalnr.	80/3601
Arbeidets og bygningens art	Enebolig	Innlevert	17/11-80
Byggherre	Oddvar Heimli, Munkerudveien 65, Oslo 11		
Anmelder	Mesterhus Oslo og Akershus, Nordahl Brunsgt. 10, Oslo 1		

~~1~~		16		31		46		61		76		91							
~~2~~		17		32		47		62		77		92							
~~3~~		18		33		48		63		78		93							
~~4~~		19		34		49		64		79		94							
~~5~~		20		35		50		65		80		95							
~~6~~		21		36		51		66		81		96							
~~7~~		22		37		52		67		82		97							
~~8~~		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

Bygget er ~~ført~~ opp i samsvar med tegningene.

Oslo bygningskontroll 20/11-81 Dato – Signatur

Jnr. 80/3601

Sendes oppmålingsvesenet 10.2 81

SEND BYGGETILLATELSE 24/3-81 RW 24-3-81 cj

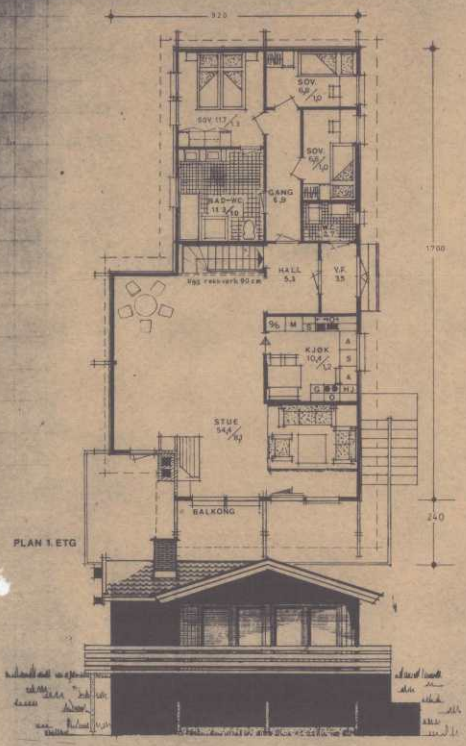
Kart sendt oppmålingsvesenet ~~ar~~ E.R 24-3-81 Gk.K

Meldt SER ~~29-6-81~~ Type 1 NR. Type 3.27-10-81 Gk.K

11/6-81

Beregn. sendt Mester-Hus, Nordahl B.gt. 10.

OSLO 699 FORSYNINGSETATEN

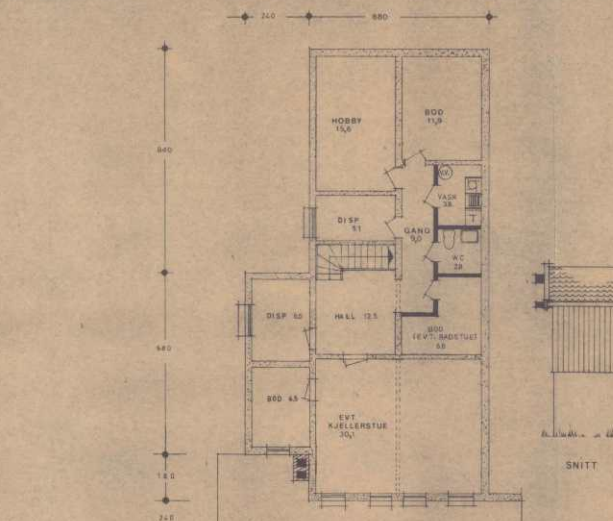


PLAN 1. ETG

FASADE MOT VEST



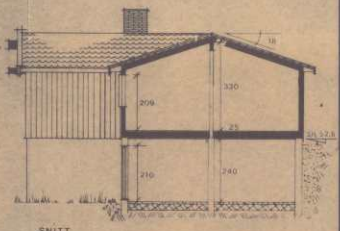
MOT ØST



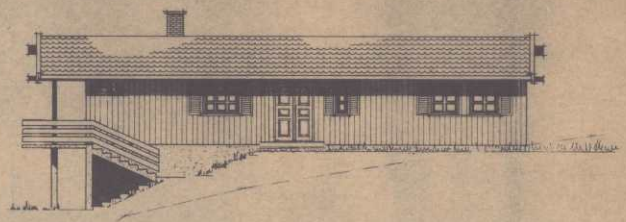
PLAN SOKKELETG



MOT NORD



SNITT



MOT SYD

ANMERKN.:

Brutto grunnflate: 130 m²

EKSISTERENDE TERRENG

PLANERT TERRENG

KONTROLL
TATT
27 JAN. 1981

3		
2	20.1.81	PB
KORR	13.11.80	PB
DATO	15.11.78	
MÅL	1:100	

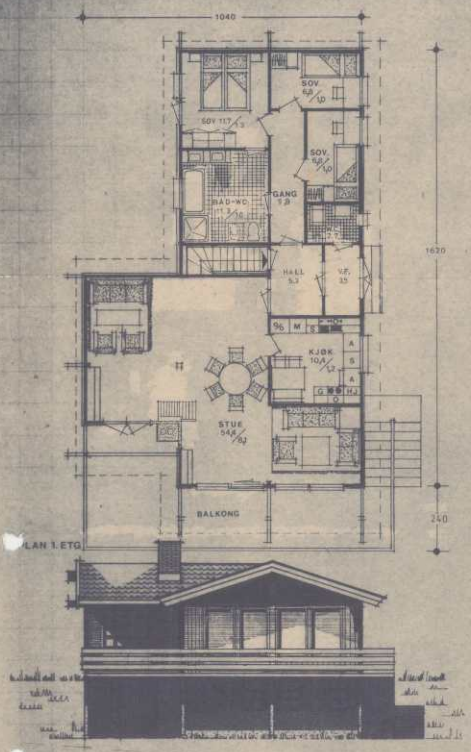
MESTERHUS

Modell: MILJØ 404 +

Byggherre: ODDVAR HEIMLI

Sak:

2

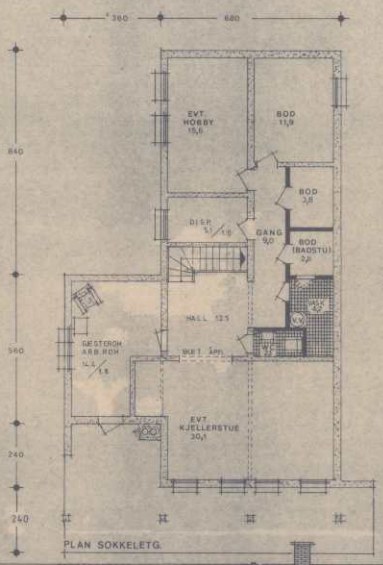


PLAN 1. ETG.

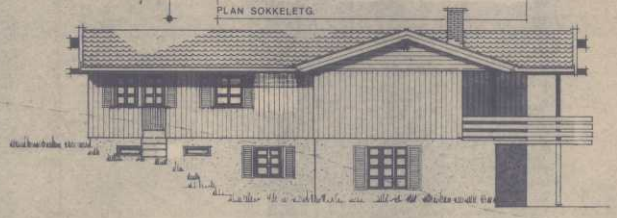
FASADE MOT VEST



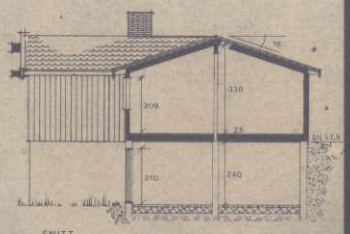
MOT ØST



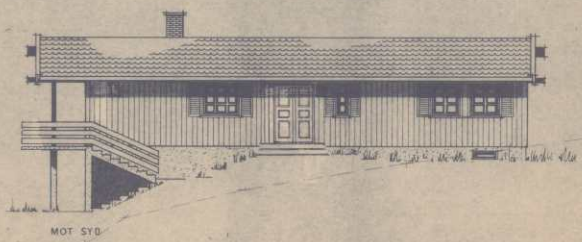
PLAN SOKKELETG.



MOT NORD



SNITT



MOT SYD

ANMERKN.:

Brutto grunnflate: 130 m²

3	
2	
KORR	13.11.80 RB
DATO	15.11.78
MÅL	1:100

MESTERHUS

Modell: MILJØ 404 +

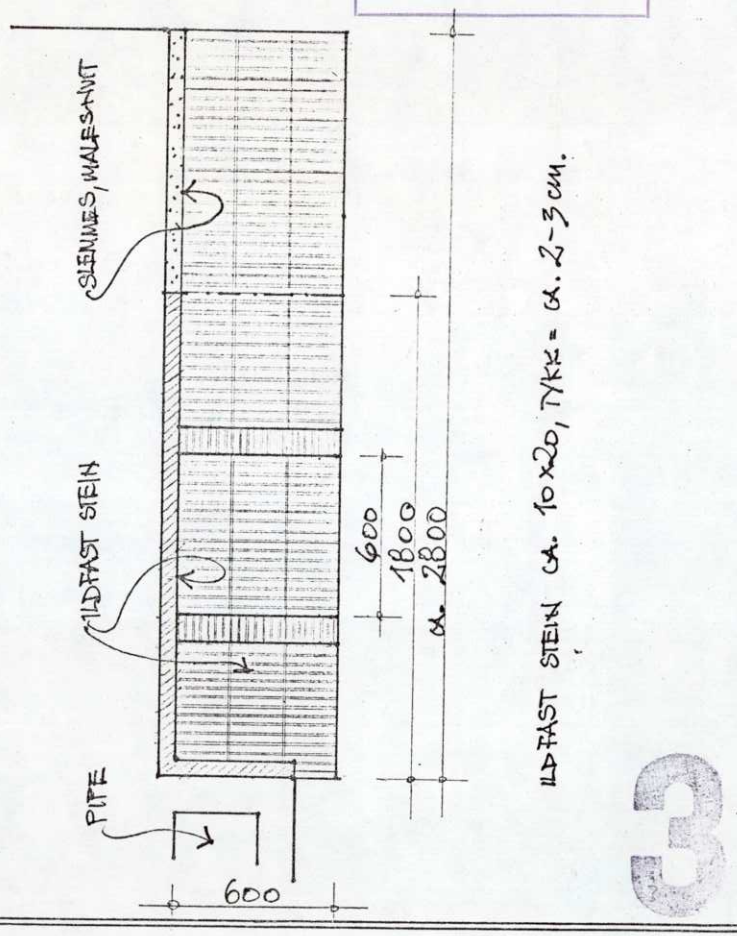
Byggherre: ODDVAR HEIMLI

Sak:

SPESIFIKASJON

model nr.	antall
dimensjoner	
produsent	
leverandør	
merknader	

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
13 AUG. 1981



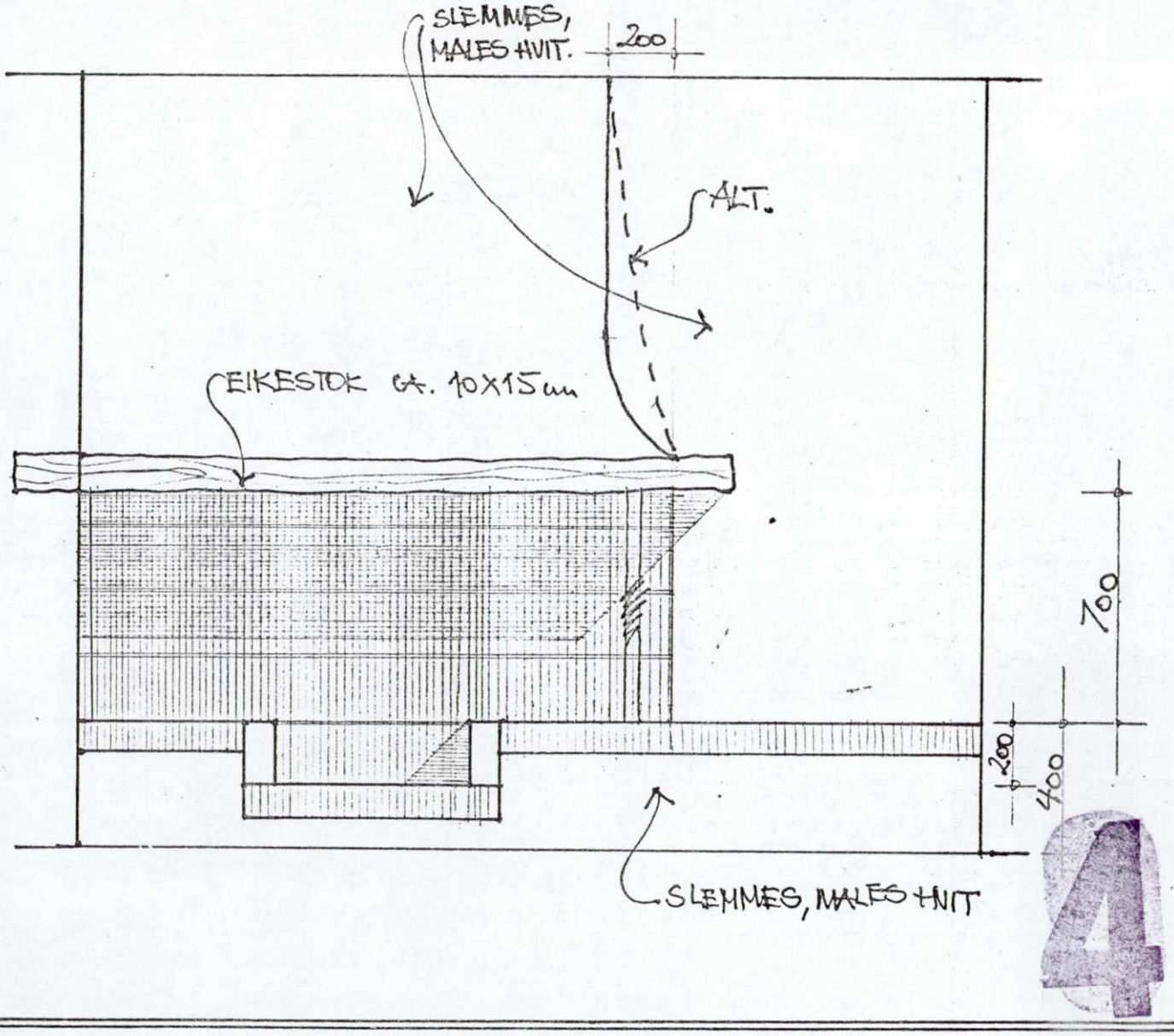
3

prosjekt	ENEBOLIG HEIMLI		
	PLAN AV PEIS I KJELLER		
	mål 1:20	tegn 01	
	sign AB	dato 8.8.81	

SPESIFIKASJON »

model nr.	antall
dimensjoner	
produsent	
leverandør	
merknader	

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
13 AUG. 1981



4

prosjekt ENEBOLIG HEIMLI.

FRONTOPPRISS AV PEIS I KJELLER

mål 1:20	tegn 02
sign AB	dato 8.8.81

22/4
29/5

OSLO BYGNINGSKONTROLL A 3049

TILSYNSOMSLAG

182/1202
Vingolfveien 21 B
85/2650

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM

Meldes ikke GAB N.M.

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☒ Statistikk fører 11/8-86
- ☒ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☒ Vannavgiftskontoret
- ☒ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

Ferdigbesiktigelse 30-6-86. S. Bakken.

Kan ferdigattesteres

Oslo, den 26/11-86 SkO

Ferdigattestert 7/1-87 S.W

Arbeidets art Svømmebasseng 61 co 64
4. avd.

Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse
Erling Askaibrud Dalsløkka 5 ~~Ansvarshavende~~ 1288 Oslo 12	16-9-85	
Ansvarshavende		

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
182	1202		

Matr. nr.

Adresse Vingolfveien 21 B.

Byggherre Oddvar Heimli

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
S D.J.nr. 02650
Mottatt 29 MAI 1985

Andvord.

PÅBEGYNT : 10-85

ANTATT FERDIG: ~~5-86~~ LW

8/86

Egnerkl.

~~x~~ Bolig.

Dato	Innhold	Behandling	Besvart
5/6-85	Protest fra Jor og Marit Normann	OHO 21/6 -	
11/6-85	Skr. fra byggh. m/ tegn. 1b/g	T.B. -	
	Oddvar Heimlie tilskr byggem. ikke godkjent. Disp nabo ukl. avvikles.		1/8-85
	Jor Normann tilskr. at byggem. app. Klageadg.		27/8-85
	Erling Askautrud tilskr ang avstand til nabo.		4/11-85
	Oddvar Heimlie tilskr		8/11-85
	Jor Normann tilskr ang rapp fra opp m.v.		13/11-85
26/11-85	2 skr. m/ kopi av mappeforer	SD 27/11 -	Sett
19/6-86	Innvoden. om fridg	S.d 26/6 -	11/8-86
18/11-86	Regg fra ansvh ang gjerde	Sd 18/11 -	21/11-86

Arbeidssted (Mtr.nr.) (Adresse): 182/1202 Vingolfveien 21 B

Journalnr.: 85/2650

Arbeidets og bygningens art: Svømmebasseng

Innlevert: 29.5.85

Byggherre: Oddvar Heimli, Vingolfvn. 21 B, 1170 OSLO 11

Byggemelder: " " "

Ansvarshavende: Erling Askautrud

X/10-9-85
A/6.9.85

Byggetillatelse: 16-9-85

Byggetillatelse
A

FERDIGKONTROLL

Brukstillatelse

Tilskr. mangler: 11/8-86
10/10-86

Mangler rettet 26-11-86

Pipeattest

Hageattest

Heisattest

Refusjon

Ferdigattest 7/1-87

UTTALELSER				APPROBASJON		Tillat påvist		Gravetillatelse
Byplankont.				Dato	N.nr. 3908			
Helseråd				27/8-85	Bet. 5/9-85		B	
Brannvesen				Dato	N.nr.		B1	
					Bet.		C	
				Dato	N.nr.		D	
					Bet.	X	E Se merknader	
				Dato	N.nr.		F	
Gransking	T.B Hauche 20/6				Bet.		G	
				Dato	N.nr.		H	
					Bet.		I	
				Dato	N.nr.		J	
					Bet.		K	

A = ansvarsrett innvilget, B = registrering, B1 = etablering, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn., H-K = diverse.

Nr 12.007X Sem & Stenersen A/S, Oslo. 11-78 B-2

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	182/1202 Vingolfveien 21 B	Journalnr.	85/2650
Arbeidets og bygningens art	Svømmebasseng	Innlevert	29.5.85
Byggherre	Oddvar Heimli, Vingolfvn. 21 B, 1170 OSLO 11		
Anmelder	" " "		

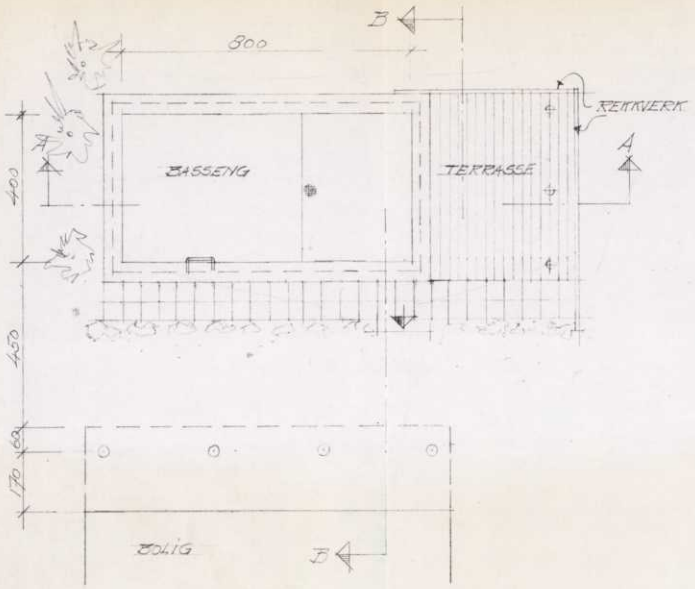
~~1~~		16		31		46		61		76		91							
~~2~~		17		32		47		62		77		92							
3		18		33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

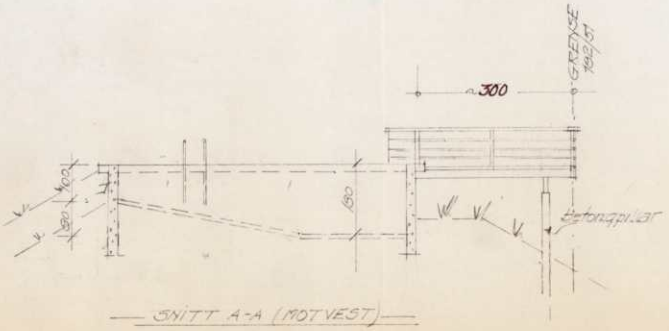
Pkt. E utgår, kbr. innsendt brøsjyre.
13/9-85. S.

Jnr. 26/9.85
Sendes oppmålingsavdelingen

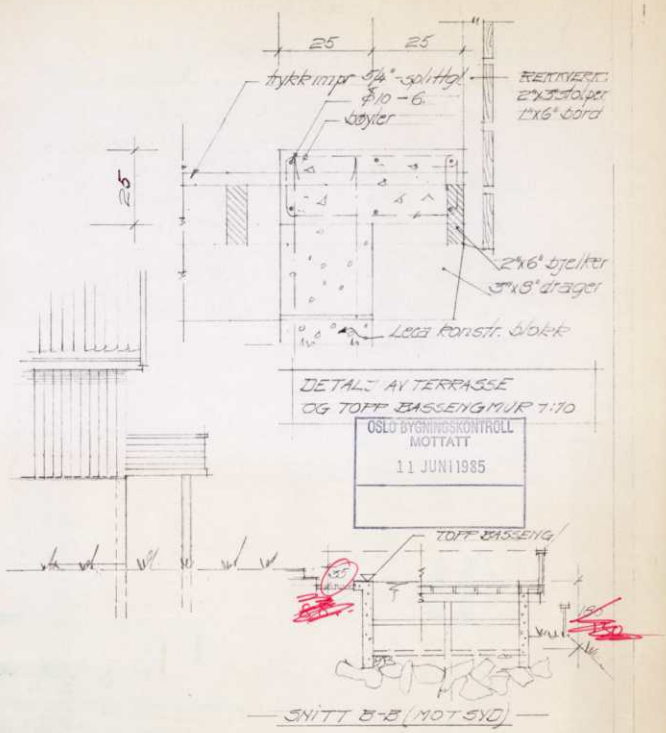
SEND BYGGETILLATELSE 16/9.85

Am/ forbehold. Det er innk. protest
osv. . . .
16-9-85 sk





SNITT A-A (MOT VEST)



SNITT B-B (MOT SYD)

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
11 JUN 1985

Utførelse: Se Leca i svømmebasseng
SFB (20) F45. for 1982

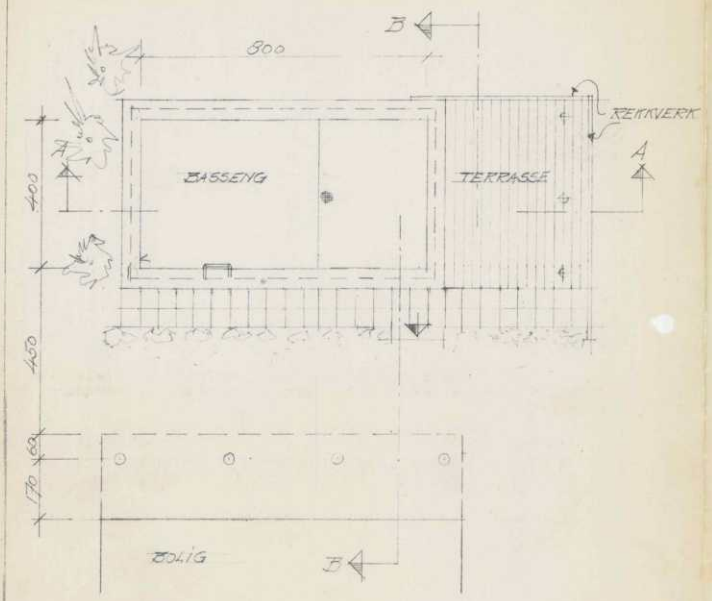
SVØMMEBASSENG FA
GNR 132 BNR 1202
VINGOLFVN. 21 E

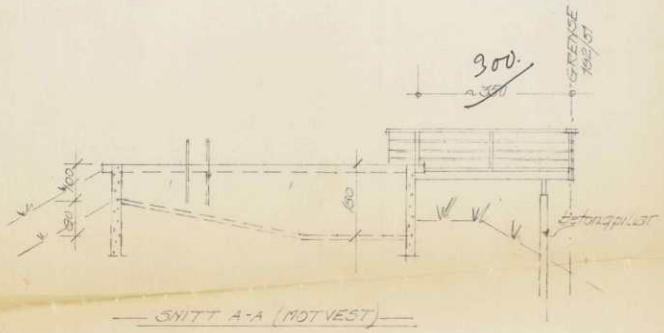
HERR ODDVAR HEIM
VINGOLFVN. 21 E OSLO 11

TORR. 10-5-85
OSLO 20-5-85

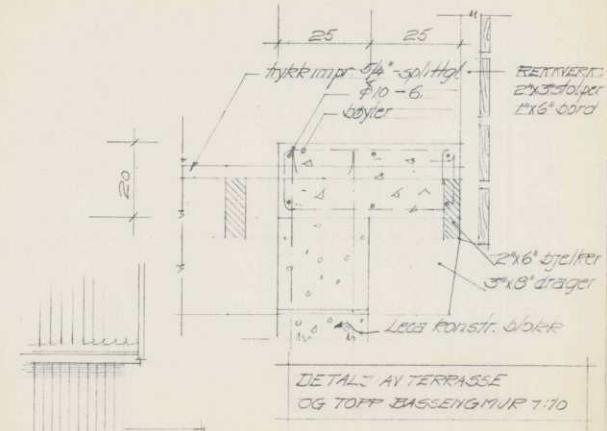
MÅL 1:100

2

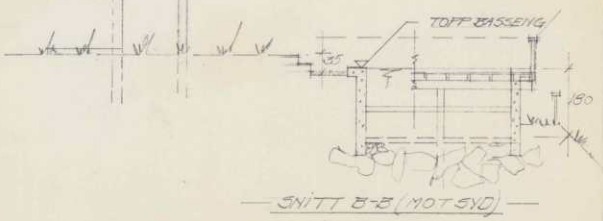




SNITT A-A (MOT VEST)



DETALJ AV TERRASSE
OG TOPP BASSENGMUR 1:10



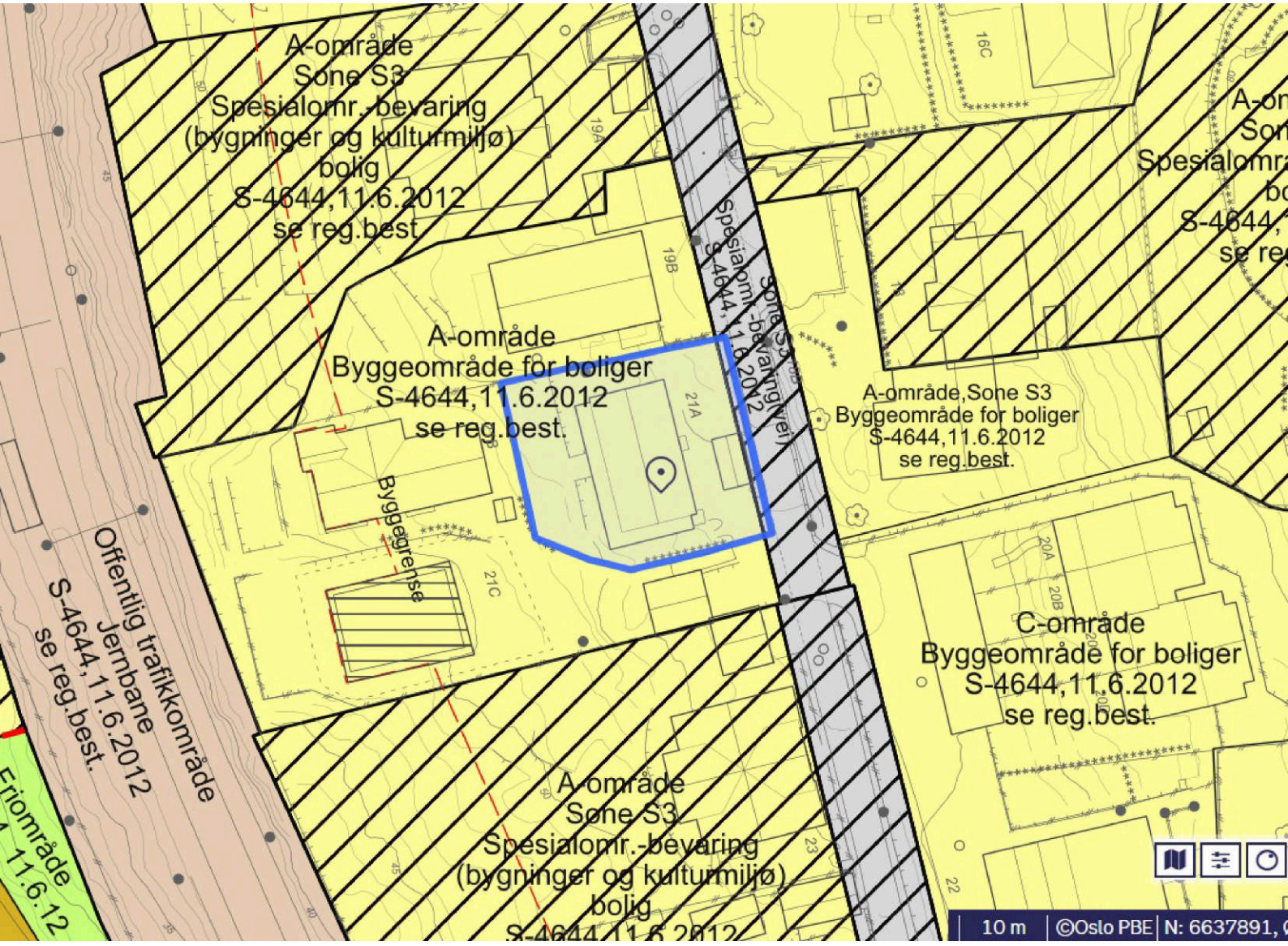
SNITT B-B (MOT SYD)

Utførelse: Se Leca i svømmebassenger SFB (20) FF5. for 1982.

SVØMMEBASSENG FA
GNR 182 BNR 1202
VINGOLFVN. 21 E

HERR ODDVAR HAUGLI
VINGOLFVN. 21 E OSLO 11

TEGNET 10-5-85 OSLO 20-5-85 MÅL 1:100


A-område
Sone S3
Spesialomr.-bevaring
(bygninger og kulturmiljø)
bolig
S-4644,11.6.2012
se reg.best
A-område
Byggeområde for boliger
S-4644,11.6.2012
se reg.best.
Byggegrense
Spesialomr.-bevaring(vei)
S-4644,11.6.2012
Sone S3
A-område,Sone S3
Byggeområde for boliger
S-4644,11.6.2012
se reg.best.
C-område
Byggeområde for boliger
S-4644,11.6.2012
se reg.best.
A-område
Sone S3
Spesialomr.-bevaring
(bygninger og kulturmiljø)
bolig
Offentlig trafikkområde
Jernbane
S-4644,11.6.2012
se reg.best.
16C
19A
19B
21A
21C
20A
20B
10 m
©Oslo PBE
N: 6637891,

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.

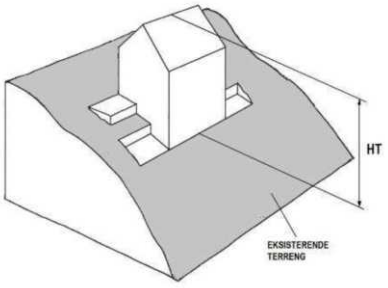


Fig. 1

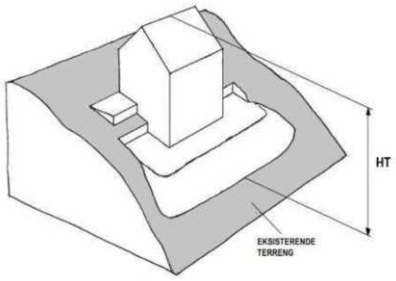


Fig. 2

§ 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.

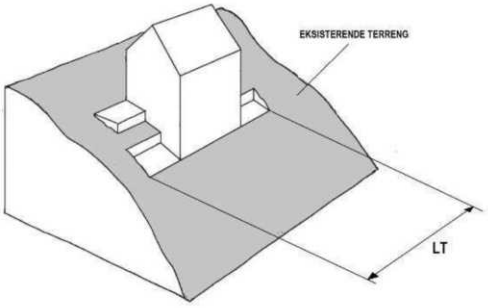


Fig. 3

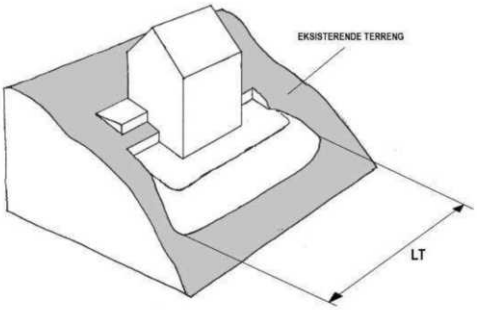


Fig. 4

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 **Vingolfveien 21B, 1170 OSLO**	
Dato for energimerking **28.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-251732**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80875665**
Gårdsnummer **182**	Bruksnummer **1202**
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 **1981**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **259,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **259,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 **259,11 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **259,11 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **67 110 kWh**



Vingolfveien 21B, 1170 OSLO

Detaljering

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

Vingolfveien 21B, 1170 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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.

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: 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 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: 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 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: 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 9: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: 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 19: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 20: 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 21: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

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

Tor Normann, Nøttekaeika 3, Oslo 11.

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 182 BNR. 1202, 1203 OG 1204.

FELLESAREAL

Gnr. 182 bnr. 1202 og 1203 skal ha like rettigheter til gnr. 182 bnr. 1204.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 182 bnr. 1204 og kan ikke avlyses eller endres uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

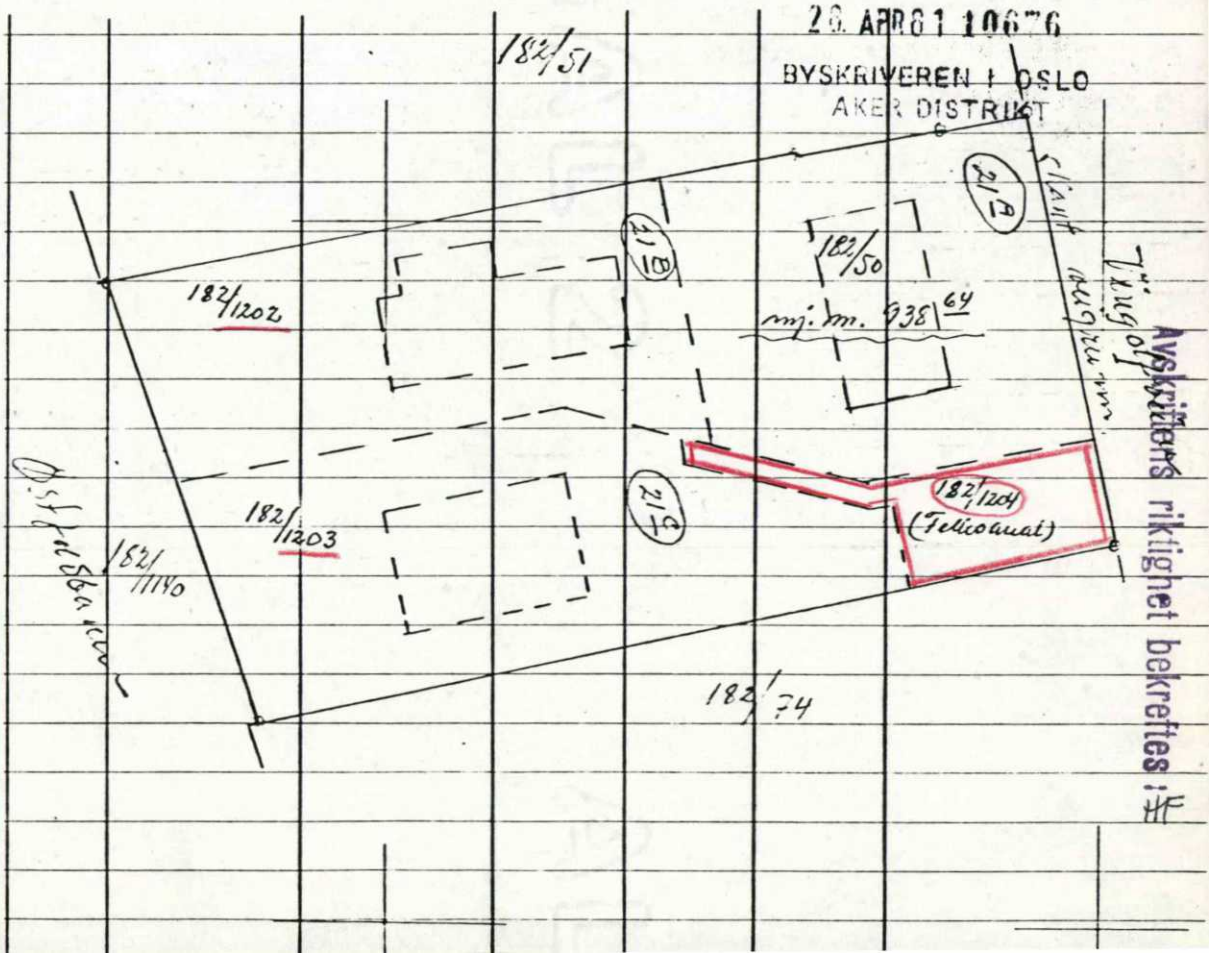
Oslo, den 21. april 1981

Heimelshavere: Louise (Lise) Gløersen
Louise Gløersen

Ragnhild Gløersen
Ragnhild Gløersen

Anna Margrethe Giæver
Anna Margrethe Giæver

DAGBOKFØRT
26 APR 81 10676
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT



DAGBOKFØRT
10. AUG. 82 21226
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Erklæring.

Undertegnede Hans og Merethe Røsjø, eiere av eiendommen gnr. 182 bnr. 74 , erklærer at de godkjenner at Svein Oddvar Heimli og Tor Normann, eiere av gnr. 182 bnr. 1204, bygger garasje helt inntil eiendommen gnr. 182 bnr. 74.

Oslo, 8. august 1982

Hans Røsjø

Merethe Røsjø

Avskriftens riktighet bekreftes

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:
Vingolfveien 21B, 1170 Oslo
Gnr. 182, Bnr. 1202 og Gnr. 182, Bnr. 1204, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251432

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Anders Hartwig Thoresen

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 934 59 150

E-post: andershartwig.thoresen@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.
