PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

DRONNINGHAVNVEIEN 7

Vedlegg

Megleres verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Energimerke

Meglerbrev

Årsmøtedokumenter

Vedtekter

Biloppstillingsplasser og boder

Eksklusive bruksretter for 3. etasje

Ekspedisjonsdokument våningshus

Ominnredning loft approbasjon

Original byggetegning loft

Ferdigattester

Seksjonering og servitutter

Reguleringskart

Arealbekreftelse

S-4726

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

DRONNINGHAVNVEIEN 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 03.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Dronninghavnveien 7, 0287 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1922

GNR 2 BNR 214 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FREDRIKSBORG

Verdivurdert til

16 450 000

0	16 450 000	125 573
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	131 m²	13 m²	- m²	5 m²	- m²	- m²
Byggeår						1922

Fellesutgifter	3 628
Formue	0
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lovisenlund 5 B				16.06.2023	15 500 000	**15 000 000**	0	15 000 000	**111 111**
	135 m²	1935	1. etg	3 sov						
2	Huk aveny 44				23.09.2024	16 000 000	**16 610 000**	0	16 610 000	**123 037**
	135 m²	2004	4. etg	3 sov						
3	Bygdøynesveien 26				30.08.2024	16 690 000	**16 500 000**	0	16 500 000	**133 065**
	124 m²	2019	1. etg	3 sov						

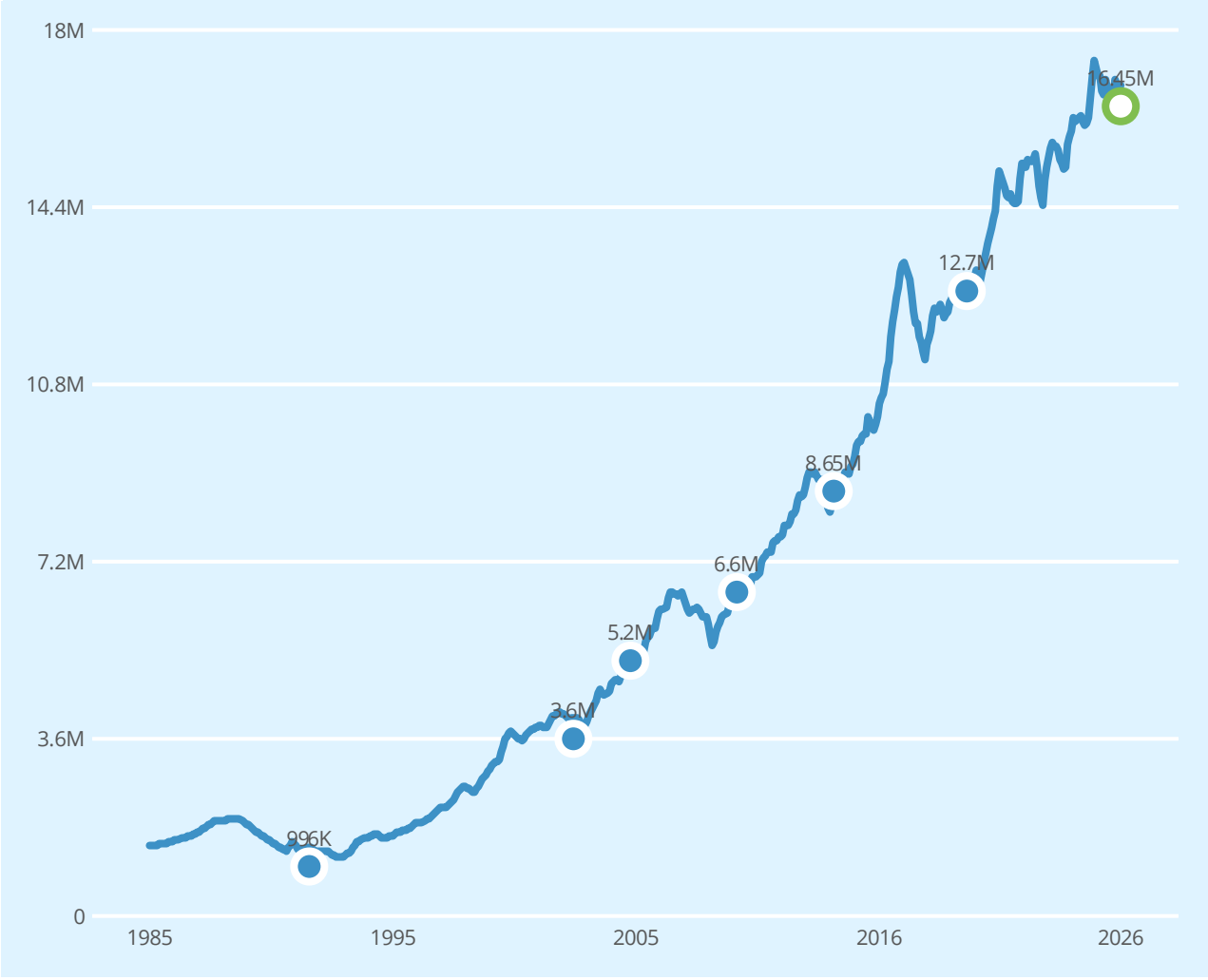
Kort fortalt:
- Klassisk og påkostet 3-roms i hel toppetasje
- Herskapelig og arkitektonisk vakker fasade
- Hele eiendommen er inngjerdet, og oppleves svært privat
- Påkostet og modernisert i 2013 inkl. nytt elektrisk anlegg, og ytterligere modernisert i 2014
- Peisovn fra Rais
- Flislagt terrasse med varmekabler og flotte solforhold
- 2 boder på hhv. 13 og 8 kvm
- Dobbelgarasje i felles garasjerekke m/lader
- Stille og solrik beliggenhet med stor felles hage, og inngjerdet tomt
- Skjermet plassering i rolig gate og sjønære omgivelser
- Få minutters gange til buss

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
15.10.2019	23.10.2019	02.03.2020	12 700 000	12 700 000	0	12 700 000	
06.12.2013	12.02.2014	07.03.2014	8 950 000	8 650 000	0	8 650 000	
21.12.2009		21.12.2009	-	6 600 000	-	6 600 000	
19.04.2005		13.06.2005	4 750 000	5 200 000	-	5 200 000	
07.01.2003		07.01.2003	-	3 600 000	-	3 600 000	
23.10.1991		23.10.1991	-	996 000	-	996 000	
04.06.1985		04.06.1985	-	1 080 000	-	1 080 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i 287 OSLO nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i 287 OSLO siste 12 mnd

13
leiligheter solgt

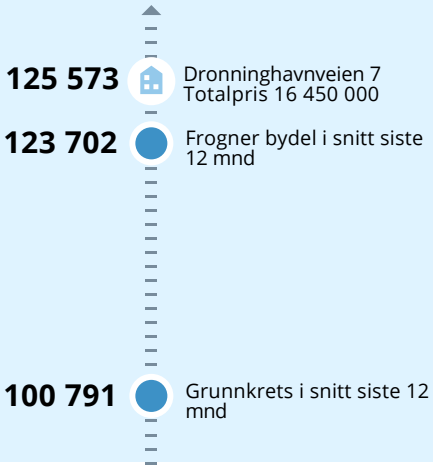


Solgt i snitt i løpet av

50
dager

for 3.9% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Leilighet i småhus

Dronninghavnveien 7, 0287 OSLO

OSLO kommune

gnr. 2, bnr. 214, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 173 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 05.03.2026 **Rapportdato:** 20.03.2026 **Oppdragsnr.:** 14757-2345 **Eiendomsverdi ref nr:** CO8353

Foretak: Eiendomsressurs AS **Takstingeniør:** Andreas Høieggen

BNA

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.

Eiendomsressurs AS

Eiendomsressurs AS er et profesjonelt og uavhengig takstforetak som leverer tilstandsrapporter og verdivurderinger av bolig. Foretaket legger vekt på høy faglig kvalitet, tydelig kommunikasjon og rapporter som er forståelige og relevante for både selger og kjøper.

Med solid bransjeerfaring og oppdatert kunnskap om gjeldende regelverk bidrar Eiendomsressurs AS til trygge og forutsigbare bolighandler.

Andreas Høieggen er ansvarlig takstmann i Eiendomsressurs AS, med 8 års erfaring innen tilstandsvurdering og verdivurdering av bolig. Han har solid faglig bakgrunn og bred praktisk erfaring fra boligmarkedet i Oslo-området og Akershus.



Rapportansvarlig

Andreas Høieggen
Uavhengig Takstingeniør
andreas@bnanalyse.no
462 70 000

Medlem av NITO

EIENDOMSRESSURS AS
TAKSERING OG EIENDOMSFORVALTNING

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

Leilighet i småhus - Byggeår: 1922

UTVENDIG Gå til side

Valmet takkonstruksjon i tre fra byggeår og ombyggingsår. Adkomst til kaldt loft via luke fra hems/loft. Undertak av taktro.
Taktekkingen er av betongtakstein. Ukjent løsning for undertakstekking. Betongstein og undertakstekking legges til grunn å være fra ca. 1981 ved innredning/ombygging av loft.

Takrenner og nedløp av overflatebehandlet metall fra ukjent år.

Ytterveggene har murkonstruksjon fra byggeår. Fasader av pussede flater.

Vinduer i trerammer med 3-lags glass fra 1981 iht. tidligere tilstandsrapport.
Vinduer i trerammer med 2-lags glass montert 2022 iht. eier.
Vindu fra byggeår på kjøkken i tre med dobbelt glass.
2x nyere takvinduer (ukjent år).
2x eldre takvinduer (legges til grunn tidlig 80-tall).

Slett inngangsdør fra ukjent år. Elektronisk lås. Brannklassifisert.
Balkongdør (skyvedør) med 2-lags glass datert 2013.

Vest/sørvest-vendt balkong på ca. 5 m² (i tillegg kommer ca. 3 m² overbygget med lav takhøyde) med adkomst fra stue. Dekke av fliser. Rekkverk av malt treverk. Markise. Membran med ukjent alder.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Mursteinspipe. Peis med innsats.

Trapp i trapperom av malt tre.
Vindeltrapp i tre og stål.

Innerdører: Slette, lette dører

Oppvarming:
Panelovner
Elektrisk gulvvarme på baderommene
Ildsted

Garderobeskap i soverommen og i entré.

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderom fra 2013
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: kontrollskjema
Veggene har fliser og malte plater/flater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.

Bad/vaskerom
Baderom fra 2013
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Rommet har 2x servant, toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2013 utvidet med flere overskap i 2014.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein/kompositt. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Komfyrvakt. Lekkasjestopper. Quooker.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Stoppekraner i rørskap.

Det er avløpsrør av plast internt i leiligheten.

Boligen har naturlig ventilasjon. Punktavtrekk fra baderommene.

Luft til luft varmepumpe montert 2024

Felles varmtvann med to tanker i kjeller. El-tilkobling med direktekobling/servicebryter. Plassert i rom med sluk.

Sikringsskap med automatsikringer i trapperom.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn for takstingeniøren (dokumentasjon/informasjon foreligger ikke).

Drenering hovedsakelig fra byggeår (i den grad den er anlagt). Det er foretatt dreneringsarbeider i nyere tid ved kjellervegg mot nord (synlig fuktsikring med grunnmursplast)

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og teglstein.

Det er noe fall i terrenget mot bygningen, men det er ikke maksimal fuktbelastning.

Bunnledninger (vann- og avløpsledninger under boligen) har høy alder og de kan være fra byggeåret.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Leilighet i småhus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Loft/hems i bruk som TV-stue er ikke søkt/godkjent og oppfyller ikke krav til rom for varig opphold pga. manglende rømningsvei.

Tidligere soverom er i dag en del av stuen. Bruksendringen er normalt ikke søknadspliktig.
Kjøkken er flyttet fra det som i dag er gang og soverom til åpen stue/kjøkkenløsning. Bruksendringen er normalt ikke søknadspliktig.

Baderom er flyttet (og utvidet ut i tidligere stue) og det er etablert baderom (også utvidet) der hvor det tidligere var WC-rom. Bruksendringen kan være søknadspliktig om brannskiller og bæring er endret. Det kan ikke utelukkes at brannskiller er brutt ved etablering av nye sluk og andre gjennomføringer. Dette er ikke ytterligere undersøkt.

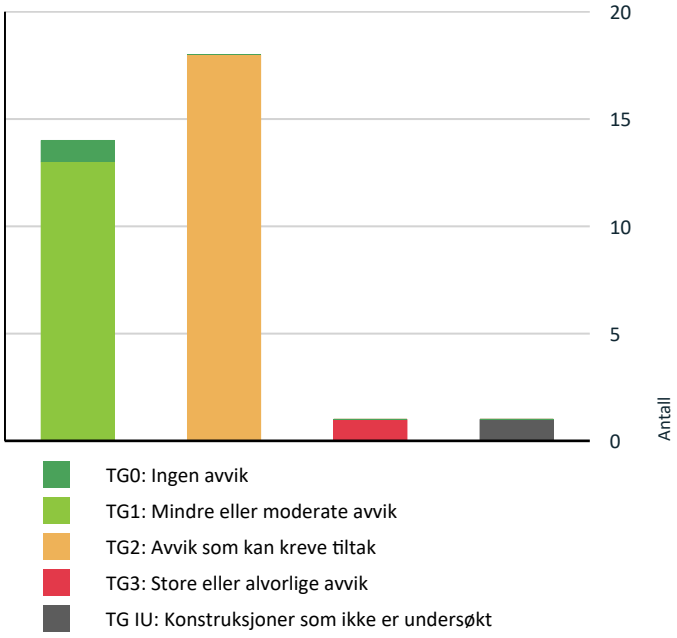
Det er ikke kjent om det foreligger dokumentasjon for brannsikkerhet i byggverket.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

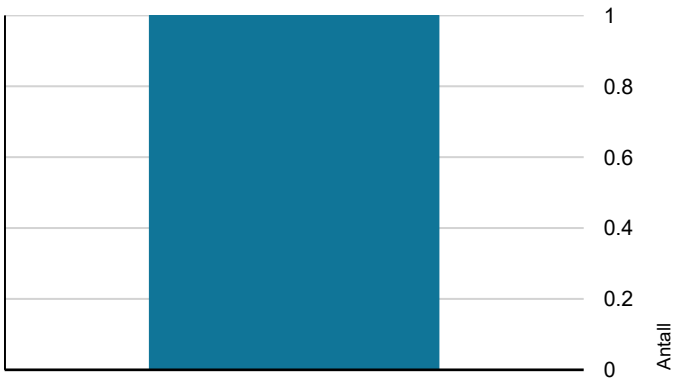
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Leilighet i småhus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET I SMÅHUS

Byggeår
1922

Kommentar
Kilde: Ambita

Anvendelse
Boligformål

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men er eldre og vil trenge løpende vedlikehold/oppgraderinger.

Tilbygg / modernisering

	Tilbygg	Trappehus er tilbygget
1980	Ombygging	Innredning av loft tidlig 80-tall (en gang mellom 1981-1984)
2013	Modernisering	2013/2014- oppussing av leiligheten

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Ukjent løsning for undertakstekking. Betongstein og undertakstekking legges til grunn å være fra ca. 1981 ved innredning/ombygging av loft.

Det opplyses om nylig oppgradering av taktekking på trappehus utført på dugnad av sameiet selv.

Merknad: Taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er begrenset av dette i tråd med interne HMS-regler og regler for arbeid i høyden. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra en 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.

Pga. høyde og vinkel på takter er kun deler av taket synlig fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Tekningen har slitasje og mose på grunn av elde/alder.

Konsekvens/tiltak
- 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.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Mose bør fjernes. Mose kan tære på tekkingen og demme opp for vann som kan føre til at vann føres inn på undertaket.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av overflatebehandlet metall fra ukjent år.

Beslag i forbindelse med tak er ikke mulig å vurdere fra bakkenivå. Det anbefales å utføre kontroll av beslag i forbindelse med tak for forholdene ligger til rette for det. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

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

Konsekvens/tiltak
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mangelfull bortledning av vann vil øke fuktpåkjenningen mot kjellervegger.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har murkonstruksjon fra byggeår. Fasader av pussede flater.

Det er utført jevnlig vedlikehold uført av fagpersoner i regi av sameiet iht. eier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Vedlikeholdet fremstår i all hovedsak som godt, men det er enkelte mindre sprekker/riss og noe misfarging.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det må påregnes utført løpende vedlikehold . Eier opplyser at det er planlagt utført vedlikehold i 2026 i regi av sameiet.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Valmet takkonstruksjon i tre fra byggeår og ombyggingsår. Adkomst til kaldt loft via luke fra hems/loft. Undertak av taktro.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Uisolerte rør på kaldt loft.
• Det er registrert museekskrementer.
• Det er observert en del edderkopper på kaldt loft. Edderkopper er et funktkrevende innsekt noe som kan indikere noe fukt i takkonstruksjonen. Slik fukt kan for eksempel komme av utettheter ved beslag eller kondens. Det ble observert noe fuktskjolder på undertak/taktro, men det ble ikke registrert skadelige fuktverdier ved fuktmåling på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Alle uisolerte rør på kaldt loft bør isoleres. Manglende isolering kan føre til kondensproblematikk. Kondensvann som renner tilbake i røret kan lekke ut i konstruksjonen.
• Mus kan gjøre skade på bygget og det bør foretas tiltak for musetetting. Det kan ikke utelukkes skjulte skader i konstruksjonen.
• Det anbefales nærmere undersøkelser av takkonstruksjonen når forholdene ligger til rette for det.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i trerammer med 3-lags glass fra 1981 iht. tidligere tilstandsrapport.
Vinduer i trerammer med 2-lags glass montert 2022 iht. eier.
Vindu fra byggeår på kjøkken i tre med dobbelt glass.

2x nyere takvinduer (ukjent år).

2x eldre takvinduer (legges til grunn tidlig 80-tall).

Merknad: Takvinduer er en skadeutsatt konstruksjon og så særlig eldre vinduer. Jevnlig tilsyn anbefales. Det ble ikke registrert skadelig fuktnivåer ved fuktsøk på utfóringer på befaringstidspunktet.

Merknad: Det er kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene fra 1981 (vinduene er eldre enn 35 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut i tiden som kommer.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Beskrivelse

Slett inngangsdør fra ukjent år. Elektronisk lås. Brannklassifisert.
Balkongdør (skyvedør) med 2-lags glass datert 2013.

Merknad: Dørene fremstår med normal slitasjegrad.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vest/sørvest-vendt balkong på ca. 5 m² (i tillegg kommer ca. 3 m² overbygget med lav takhøyde) med adkomst fra stue. Dekke av fliser. Rekkverk av malt treverk. Markise.
Membran med ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon for alder og utførelse av membran.
• Det er svakt fall på dekket. Det er målt ca. 6 mm over 2 meter (fallforhold på 1:333).
• Det er løse fliser og fuger og hulrom under fliser.
• Det er punktråte i rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Manglende dokumentasjon av alder og faglig god utførelse for membran/tettesjikt utgjør en risiko i forhold til fremtidig funksjon og fare for plutselig skade kan ikke utelukkes.
• Manglende fall utgjør en fare for lekkasjer særlig ved oppdemming av vann som følge av snø/is og organiske materialer. Jevnlig tilsyn anbefales.
• Det må påregnes utbedring av flislagt dekke. Det bør undersøkes om fallforholdene kan utbedres i samme operasjon.
• Punktråte bør utbedres ila. kort tid.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater utenom våtrom og boder:
Gulv: parkett
Vegger: malte flater
Tak: malte flater

Merknad: Tilstandsgraden er basert på en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasjegrad. Ettersom dette er en brukt bolig, må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Vær oppmerksom på at undersøkelser av overflater utenom våtrom og kjøkkengulv (omtalt andre steder) ikke inngår som et krav i forskriften, og det er derfor ikke utført andre undersøkelser enn visuell besiktigelse av synlige overflater. Det er ikke flyttet på møbler, tepper ol.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 55 mm over hele rommet og ca. 30 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av hovedsoverom registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm over hele rommet og ca. 22 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

• Kostnadsestimat må anses som usikkert. Skjevheter er kun målt enkelte steder. Kostnad vil variere med omfang og valgt løsning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinspipe. Peis med innsats.

Merknad: Vurdering av pipeløp og ildsted inngår ikke i forskriftens krav og disse er derfor ikke tilstandsvurdert. Det er fremvist dokumentasjon på kontroll i 2016.

Med grunnlag i at det er nesten 10 år siden forrige tilsyn anbefales det utført nytt tilsyn fra brann- og redningsetaten.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i trapperom av malt tre.
Vindeltrapp i tre og stål.

Merknad: Trappen fremstår med normal slitasjegrad.

Trapperom er opplyst pusset opp i regi av sameiet i 2024.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Slette, lette dører

Merknad: Innerdørene har normal slitasjegrad.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom fra 2013
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: kontrollskjema

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater/flater. Taket er malt.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Til informasjon: Det er målt ca. 41 mm høydeforskjell på gulvet fra toppen av gulvet ved dørterskelen til toppen av slukristen.
Måling av fallforhold er utført på deler av gulvet. Det kan ikke utelukkes stedvis avvik.

Merknad: Det registreres hullyd ved noen fliser, men det er ingen andre symptomer og karakteriseres ikke som bom.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1, men dette er kanskje ikke mulig. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Merknad: Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra soverom. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målingene er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegger mot våtrom.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Baderom fra 2013

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: kontrollskjema

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Vær varsom ved bruk av badekar. Vannsøl vil kunne skade karmer/rammer av treverk. Vurder eventuelt å bytte bytte/fuktbeskytte materialene.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Til informasjon: Det er målt ca. 42 mm høydeforskjell på gulvet fra toppen av gulvet ved dørterskelen til toppen av slukristen.
Måling av fallforhold er utført på deler av gulvet. Det kan ikke utelukkes stedvis avvik.

Merknad: Det registreres hullyd ved noen fliser, men det er ingen andre symptomer og karakteriseres ikke som bom.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk i dusjsone og under badekar. Banemembran.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har 2x servant, toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1, men dette er kanskje ikke mulig. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

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

• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Merknad: Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra soverom. Hullet er ikke tatt på ideelt sted (bak bruksvannssonen), men tatt på det beste tilgjengelige stedet. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målingene er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegger mot våtrom.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på overflater i dusjsonen og på gulv og vegger i tilstøtende rom med Protimeter MMS3. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et tillegg når hulltaking ikke er utført mot dusjsonen.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2013 utvidet med flere overskap i 2014. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein/kompositt. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Komfyrvakt. Lekkasjestopper. Quooker.

Til informasjon: Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt.

Merknad: Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Stoppekraner i rørskap.

Tilstandsrapport

Merknad: Rør i rør-systemets rørkurser mangler merking/er mangelfullt merket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende drenering fra rørskap.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er behov for grundigere undersøkelse for å avklare om det er drenering fra skapet. Eventuelt kan lekkasjestopper monteres som kompenserende tiltak. Manglende drenering eller lekkasjestopper kan føre til vannskade ved lekkasje fra anlegget.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast internt i leiligheten.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Tilstandsgraden er basert på synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Punktavtrekk fra baderommene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon der det er tilluft til boligen kun med åpningsbare vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventiler i vindusramme.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe montert 2024

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Felles varmtvann med to tanker i kjeller. El-tilkobling med direktekobling/servicebryter. Plassert i rom med sluk.

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.

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer i trapperom.

Til informasjon:
Det er fremlagt dokumentasjon på utført el-kontroll i 2018. Kontrollen utført av Hafslund ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget var feilfritt.

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.
   Ukjent. Det er foretatt oppgraderinger gjennom årene, men det er ikke foretatt/dokumentert total rehabilitering.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Fremviste samsvarserklæringer:
   -Stikkontakt for varmepumpe
   -Ny kurs platetopp og komfyrvakt
   -Montering av spotter
   -Tilkobling av markise
   -Beskrivelse av anlegget: Lagt opp nytt elanlegg i leiligheten (skjult forlegging). Lagt varmekabler på bad og terasse. Eksisterende tilførsel fra øvrige leiligheter for avtrekksvifter er benyttet fram til sikringskap i 3-etg. Skiftet inntak i sikringskap. Foretatt sluttkontroll og sluttmerking av kurser. Se vedlegg for resultater og utførelser. Eksisterende inntakskabel for bygget er benyttet.

   Jordet hoved jordkabel til vannrør v/hoved stoppekran (gjelder hele bygget).

   Fremviste samsvarserklæringer fellesareal:
   -Ny innmat i sikringsskap (fellesareal)

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

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Det er omfattende dokumentasjon på anlegget fra 2014 og frem til i dag. Det foreligger tilsyn fra 2018 uten avvik. Med dette som grunnlag synes det ikke nødvendig med el-kontroll. Vær likevel oppmerksom på at boligeier til en hver tid er pålagt å sikre at anlegget er i forskriftmessig stand. Undersøkelsen i denne rapporten gir ikke en slik garanti og en periodisk sjekk av fagperson er således alltid å anbefale.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn for takstingeniøren (dokumentasjon/informasjon foreligger ikke).

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering hovedsakelig fra byggeår (i den grad den er anlagt). Det er foretatt dreneringsarbeider i nyere tid ved kjellervegg mot nord (synlig fuktsikring med grunnmursplast)

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

• Det er synlig fukt i kjelleren i varierende grad fra rom til rom.
• Grunnmursplasten mangler topplist.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

• Topplist bør monteres. Manglende topplist gjør det mulig for organiske materialer ol. å komme inn mellom kjellervegg og grunnmursplast noe som vil redusere effekten av fuktsikringen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og teglstein.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Teglstein som utsettes for fukt over tid vil forringes over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig utover jevnlig tilsyn, men det kan ikke utelukkes behov for rehabilitering i tiden som kommer.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er noe fall i terrenget mot bygningen, men det er ikke maksimal fuktbelastning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde på 3 meter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Ved arrondering av terreng eller oppgradering av drenering anbefales det etablert fall i terrenget på min. 1:50 i en bredde på 3 meter. Manglende fall i terrenget kan gi økt fuktbelastning mot bygningen.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Bunnledninger (vann- og avløpsledninger under boligen) har høy alder og de kan være fra byggeåret.

Informasjon fra kommunen:

Vi skal legge nye kommunale vann- og avløpsledninger (hovedledninger) på en strekning i Dronninghavnveien, se vedlagte kart.
I forbindelse med arbeidet vil vi undersøke ditt private avløpsrør. Hvis det er i dårlig forfatning, får du krav om å utbedre det.

Hva skal vi gjøre?
I tillegg til å legge nye vann-, avløps- og overvannsledninger, skal vi bygge nye kummer. Grøften som skal graves blir ca. 3 meter bred og 3–4 meter dyp. Vi jobber oss fremover etappevis og strekningen blir totalt ca. 290 meter. Bygging av nye kummer er et omfattende arbeid som medfører at vi må grave opp rundt eksisterende kummer.

Hvorfor skal det legges nye hovedledninger?
Vi utfører arbeidet for å bedre kapasiteten på vann- og avløpsledningene og for å sikre brannvannsdekningen i området.
For å sikre god drikkevannskvalitet bygger vi to nye kummer for hver av de gamle, én kum for vannledninger og én for avløpsledninger.

Når begynner og avslutter arbeidene?
Vi forventer å starte opp arbeidene i løpet av 1. kvartal 2026 og vi planlegger å avslutte innen 2. kvartal 2027.

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

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Pga. høy alder kan det ikke utelukkes behov fot utskiftning av bunnledninger i forbindelse med kommunens arbeider i gaten.

Oljetank

Beskrivelse

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er avvik i rømningsveier. Innredet hems/loft som er i bruk som TV-stue har ikke godkjent rømningsvei.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Loft/hems har ikke godkjent rømningsvei og bør ikke benyttes til varig opphold.
- Det er ingen spesielle krav til trapper som går til rom som ikke er godkjent for varig opphold. Det påpekes likevel at åpninger i trappen er store og det er fare for klemskader - særlig for barn.
- Innvendig, felles trapp har noe større åpninger i rekkverk enn dagens krav. Det synes ikke å utgjøre noen stor sikkerhetsrisiko.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasjerekken er ikke tilstandsvurdert da dette ikke var en del av oppdragsbeskrivelsen.

Enkel trekonstruksjon.
Asfaltert gulv, yttervegger i bindingsverk med utvendig stående panelkledning, valmet takkonstruksjon med betongtakstein, dobbel leddport med motorstyring/fjernkontroll.
Strømuttak og lampe.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

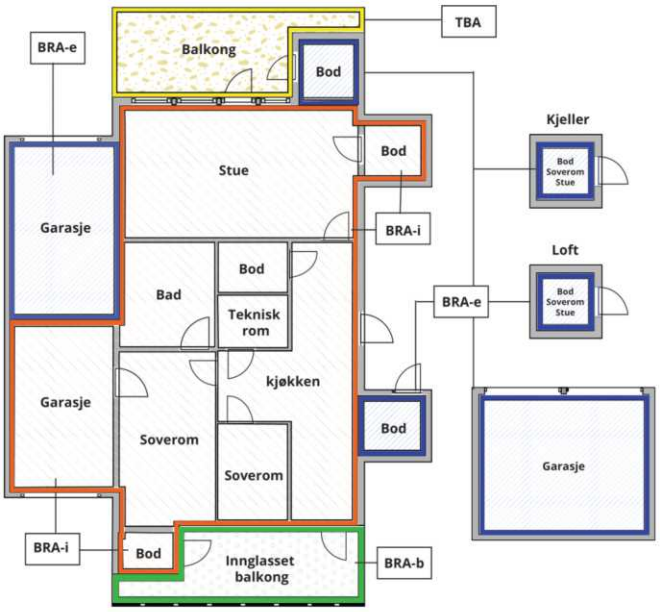
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i småhus

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Hems/loft	2			2		13	15
3. etasje	124			124	5	9	133
3. etasje (trapperom)*	5			5			5
Kjeller		13		13			13
SUM	**131**	**13**			**5**	**22**	**166**
SUM BRA	**144**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems/loft	Hems/loft		
3. etasje	Entré, stue/kjøkken, gang, bad, bad/vaskerom, soverom, soverom 2		
3. etasje (trapperom)*	Trapperom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Areal for 3. etasje og hems er basert på 3D-scan utført av Romly.

*Arealet i trapperommet utenfor entrédøren er, basert på skriftlig opplysning om eksklusiv bruksrett til seksjonen i 3. etasje og mottatt faglig veiledning, medregnet i BRA-i for bruksenheten. Tolkningen av slike arealer er imidlertid omdiskutert, og senere avklaring/endret praksis kan medføre at arealet ikke skal inngå i BRA-i. I så fall vil BRA-i reduseres med ca. 5 m². Interessenter må være oppmerksomme på denne usikkerheten.

Bod i fellesareal vist av eier (medtatt i BRA-e):
Kjellerbod: ca. 13 m²

I tillegg til kjellerbod er det et åpent areal på ca. 8 m² som kan benyttes av seksjonen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar:

Loft/hems i bruk som TV-stue er ikke søkt/godkjent og oppfyller ikke krav til rom for varig opphold pga. manglende rømningsvei.

Tidligere soverom er i dag en del av stuen. Bruksendringen er normalt ikke søknadspliktig.
Kjøkken er flyttet fra det som i dag er gang og soverom til åpen stue/kjøkkenløsning. Bruksendringen er normalt ikke søknadspliktig.

Baderom er flyttet (og utvidet ut i tidligere stue) og det er etablert baderom (også utvidet) der hvor det tidligere var WC-rom. Bruksendringen kan være søknadspliktig om brannskiller og bæring er endret. Det kan ikke utelukkes at brannskiller er brutt ved etablering av nye sluk og andre gjennomføringer. Dette er ikke ytterligere undersøkt.

Det er ikke kjent om det foreligger dokumentasjon for brannsikkerhet i byggverket.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Varmepumpe 2024. Ordrebekreftelse/faktura fremvist.
Byttet innmat sikringsskap 2023. Faktura fremvist.
Service Quooker. Faktura fremvist.
Montering av flere nye vinduer. Faktura fremvist.
Utbedring av beslag ved balkong. Kvittering fremvist.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		29		29	
SUM		**29**			
SUM BRA	**29**				

Romfordeling

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

Kommentar

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Eiendomsressurs AS
Arnljot Kjeldaas' vei 68
1405 LANGHUS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Andreas Høieggen	Takstingeniør
	Inger-Johanne Bjor	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	2	214		3	1498 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Dronninghavnveien 7

Hjemmelshaver
Lundgren Audun, Bjor Inger-Johanne

Eierandel
14 / 58

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Informasjon fra kommunen:
Vi skal legge nye kommunale vann- og avløpsledninger (hovedledninger) på en strekning i Dronninghavnveien, se vedlagte kart.
I forbindelse med arbeidet vil vi undersøke ditt private avløpsrør. Hvis det er i dårlig forfatning, får du krav om å utbedre det.

Hva skal vi gjøre?
I tillegg til å legge nye vann-, avløps- og overvannsledninger, skal vi bygge nye kummer. Grøften som skal graves blir ca. 3 meter bred og 3–4 meter dyp. Vi jobber oss fremover etappevis og strekningen blir totalt ca. 290 meter. Bygging av nye kummer er et omfattende arbeid som medfører at vi må grave opp rundt eksisterende kummer.

Hvorfor skal det legges nye hovedledninger?
Vi utfører arbeidet for å bedre kapasiteten på vann- og avløpsledningene og for å sikre brannvannsdekningen i området.
For å sikre god drikkevannskvalitet bygger vi to nye kummer for hver av de gamle, én kum for vannledninger og én for avløpsledninger.

Når begynner og avslutter arbeidene?
Vi forventer å starte opp arbeidene i løpet av 1. kvartal 2026 og vi planlegger å avslutte innen 2. kvartal 2027.

Regulering

Boligbebyggelse

Om tomten

Felles eiet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.03.2026	

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.

•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

Seksjonen er kun befart innvendig i den aktuelle seksjonen og de deler av kjeller som er fellesareal.

Det var snø i terrenget og på bygningsdelene på befaringstidspunktet.

Romly
Gyldenløves gate 2A
0260 Oslo
Org. nr.: 920 528 791
www.romly.no

Inger-Johanne Bjor
Dronninghavnveien 7,
0287 Oslo

Ref. nr.: Q126031388

26.03.2026

Notat vedr. arealoppmåling av Dronninghavnveien 7, 0287 Oslo

Romly har på oppdrag fra Inger-Johanne Bjor gjennomført arealverifisering av leilighet over 2 plan i Dronninghavnveien 7. Befaring og 3D-laserskanning ble foretatt 10.03.2026. Datasettet består av 269 887 573 laserpunkter, overlapp mellom punktskyer er 92%.

1. Metode

Siden 2018 har vi dedikert oss til å utvikle markedets mest nøyaktige metode for måling og beregning av boligareal, og introduserte 3D-laserskanning i det norske boligmarkedet.

Romly benytter to ulike 3D-skannere fra Leica på lokasjon etter *Dual 3D-laserskan-metoden*[1]. Det gir 680 000 innmålte laserpunkter per sekund og måler virkeligheten som den er. Romlymetoden gir en korrekt avtegning av boligens geometri, rom og detaljer. For en leilighet på 100 m2 gir dette ca. 160 millioner innmålte laserpunkter. Til sammenlikning ville en måling med håndholdt laseravstandsmåler gitt ca.5-20 laserpunkter. Høy tetthet av laserpunkter er helt avgjørende for å kunne avdekke riktig geometri, og oppdage uregelmessigheter i form av skjeve vegger og tak, som er hovedårsakene til feil i arealoppmåling.

3D-laserskanning foregår i to trinn:

Trinn 1 er 3D-laserskanning av boligen (*Dual 3D-laserskan*) der alle rom 3D-laserskannes og dokumenteres med 360 bilder. Det gir en komplett datamodell i 3D av boligene kalt punktsky. Denne inneholder millioner av innmålte laserpunkter og der alle rom og detaljer er riktig plassert i forhold til hverandre.

[1] *Dual 3D-laserskaning* er en metode utviklet av Romly for å dobbeltsikre at datasettet ikke har mangler som følge av refleksjoner, sikt, krevende lysforhold eller annet. Boligen 3D-laserskannes med to ulike 3D-skannere fra ulike vinkler og høyder som gir to separate datasett som påfølgende sammenstilles før beregning av areal.

Romly
Gyldenløves gate 2A
0260 Oslo
Org. nr.: 920 528 791
www.romly.no

Trinn 2 er rensing og prosessering og sammenstilling av punktskydata. Det gjøres deretter polygonberegning[2] av areal og tegningsproduksjon i CAD-programvare- og prosjekteringsverktøyet Revit fra Autodesk. Dvs. at den faktiske geometrien av boligen med alle detaljer som innhukk ol. beregnes i en operasjon uten forenklinger.

All bearbeiding av 3D-data skjer internt hos Romly, av spesialister med masterutdannelse og over 10 års erfaring innen CAD/BIM prosjektering.

Punktskyene og hva som er målt fremstilles visuelt og følger som vedlegg. Dataene kan til enhver tid etterprøves og hentes frem dersom det skulle oppstå behov på et senere tidspunkt.

I dette notatet gjennomgår vi boligen som er 3D-laserskannet og viser med fargekoder på plan hvordan arealet er polygonberegnet.

Kalibrering:

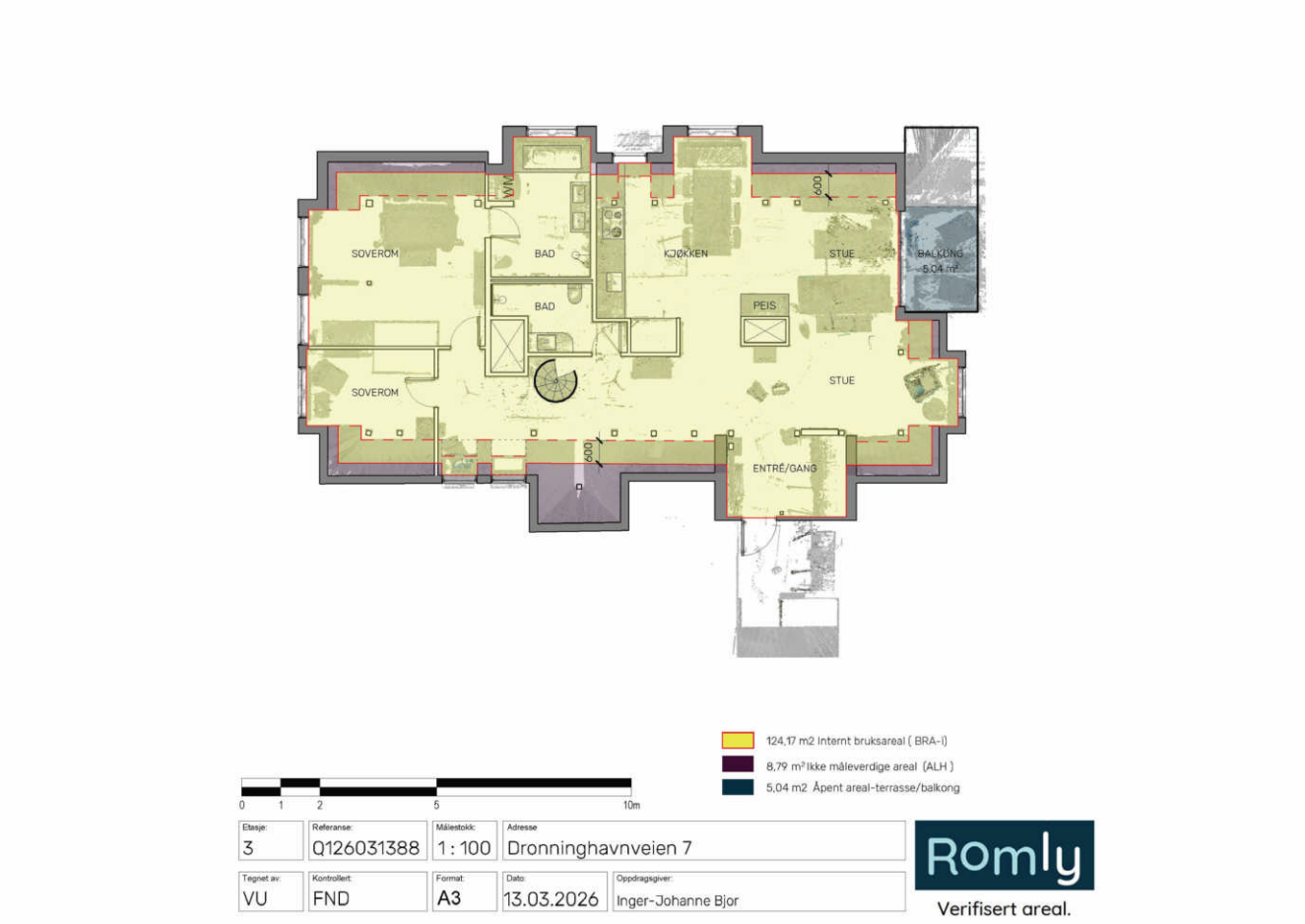
Romly har løpende serviceavtaler på måleinstrumentene som benyttes for 3D-laserskanning. Det gjøres en årlig ekstern kalibrering i henhold til Leica`s anbefaling på deres verksted i Sveits.

Romly har i tillegg utviklet egne rutiner og sjekkpunkter for kalibrering som gjøres for hvert enkelt oppdrag.

[2] Polygon kommer fra latinske *polygōnum* og betyr mangekantet. Dvs. at arealet av den faktiske geometrien til boligen beregnes uten forenklinger.

2. Gjennomgang av funn etter gjennomført arealverifisering

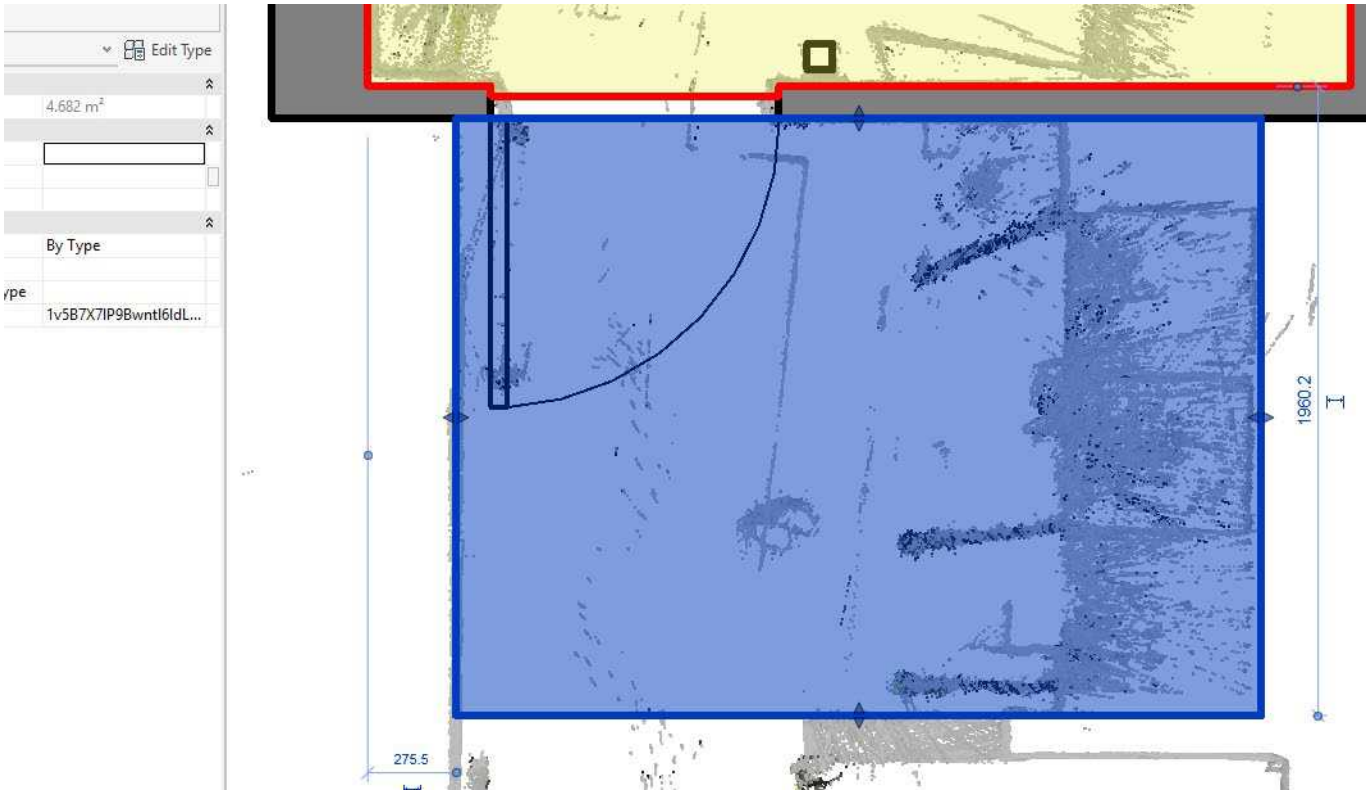
Illustrasjon 1, punktsky og polygonberegning av 3. etg. med BRA-i (gul fargekode med heltrukken rød linje).



<u>Kommentarer til beregning av areal:</u>

- Hva som inngår i beregning av BRA-i er vist på BRA-tegning med gul fargekode og heltrukken rød linje. Stiplet rød linje markerer 1,9m høyde. Lilla fargekode markerer areal med lav himlingshøyde ALH.
- Innvendige søyler for konstruksjon og sjakter er medtatt, tilsvarende for radiator og innhukk i dør til terrasse.
- På master soverom hvor seng er plassert er det noe variasjon i himlingshøyde marginalt under 1,9m, men innenfor margin for avrunding og området er medtatt som måleverdig.
- Leilighetens geometri og sjakter er ikke kontrollert mot original byggetegning som følge av at de er unntatt offentlighet i saksinnsyn.

Illustrasjon 2, Vurdering av garderobe/bod i felles trappeoppgang

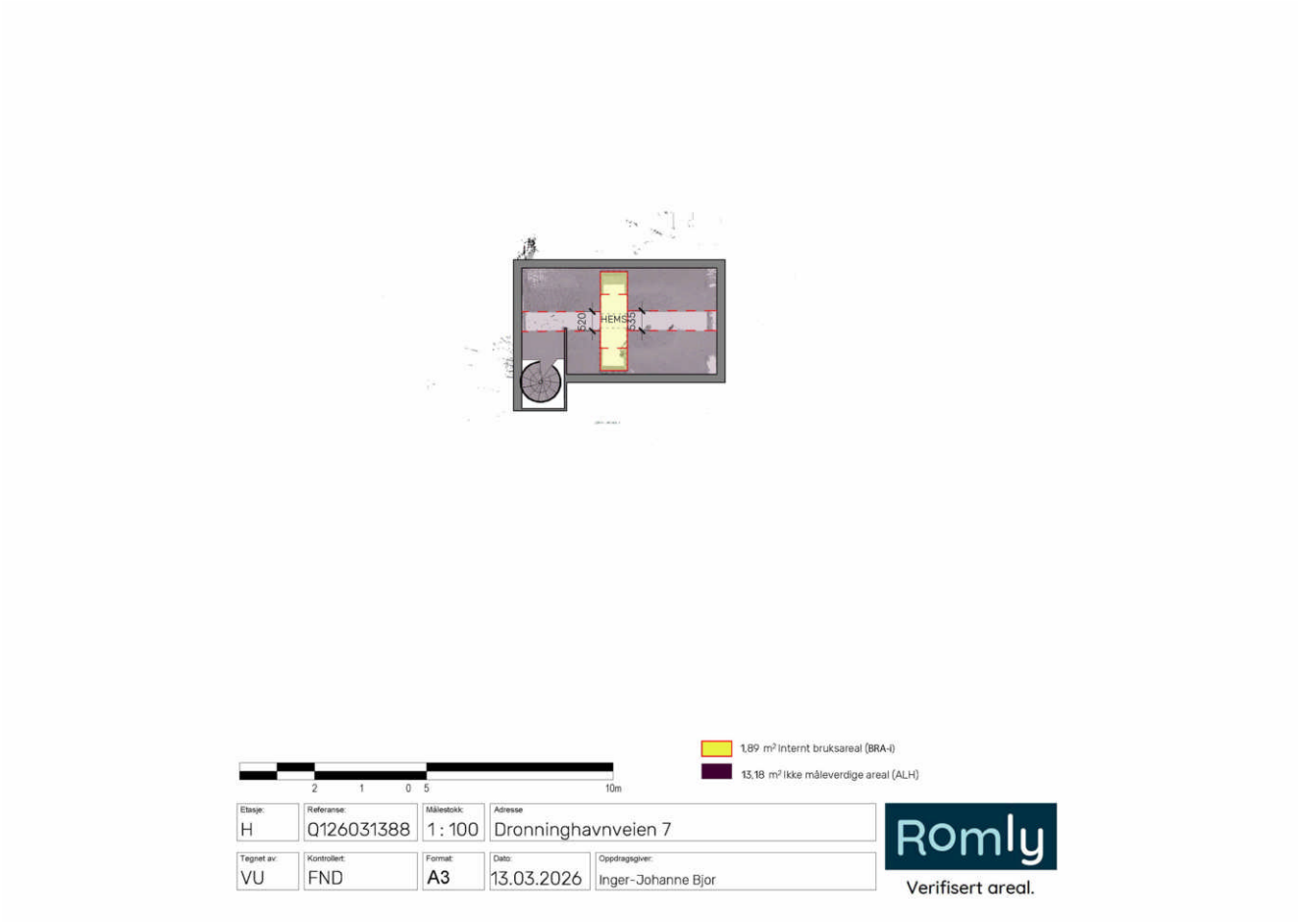


<u>Kommentarer til beregning av areal:</u>

- Leiligheten ligger øverst i felles trappeoppgang. Der det er innredet garderobe og skap til lagring. Arealet er ikke medtatt i BRA-i.
- I henhold til arealstandard må arealet være avgrenset fra felles trappeoppgang med egen dør/vegg og direkte koblet til boligen om det skal kunne regnes inn som en del av seksjonens BRA-i. Arealet har i alle tilfeller en høy bruksverdi sånn som det er utformet i dag. Hele arealet frem til trappen begynner utgjør til informasjon 4,68 m2

Romly
Gyldenløves gate 2A
0260 Oslo
Org. nr.: 920 528 791
www.romly.no

Illustrasjon 3, punktsky og polygonberegning av hems med BRA-i (gul fargekode med heltrukken rød linje) og areal med lav himlingshøyde ALH.



<u>Kommentarer til beregning av areal:</u>

- Der er en spiraltrapp opp til hems som har noe måleverdig areal i forbindelse med takvinduer der 1,9m høyde målt til glass.
- Øvrig areal klassifiseres som areal med lav himlingsøyde ALH.

Romly
Gyldenløves gate 2A
0260 Oslo
Org. nr.: 920 528 791
www.romly.no

3. Sammenstilling av arealer

Dronninghavnveien 7

Etasje	BRA-i	BRA-e	Ikke måleverdig /ALH	Terrasse-balkongareal TBA
Hems	1,89		13,18	
3	124,17		8,79	5,04
SUM	**126**		**22**	**5**

Bod i kjeller	Ikke målt av Romly
Garasje	Ikke målt av Romly

Matematiske avrundingsregler brukes i henhold til retningslinjer i arealstandard. Romly oppgir i tabell og på tegninger arealberegning med 2 desimaler så det er transparent hvordan avrunding er foretatt. Ved flere etasjer rundes arealene av per plan før summering.

Vedlegg:

2 x Plan av punktsky med BRA-i, skala 1:100, format A3, PDF.
2 x Plan med mål, skala 1:100, format A3, PDF og JPG

<u>Notatet er forfattet av:</u>

Floire Nathanael Daub,
arkitekt og fagansvarlig
Mobil: +47 934 56 146
Mail: floire@romly.no



124,17 m2 Internt bruksareal (BRA-i)

8,79 m² Ikke måleverdige areal (ALH)

5,04 m2 Åpent areal-terrasse/balkong

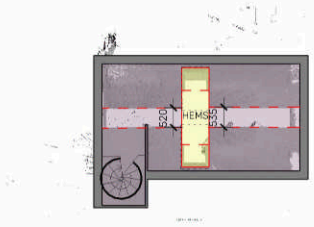
0 1 2 5 10m

Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse
3	Q126031388	1 : 100	Dronninghavnveien 7

Tegnet av:	Kontrollert:	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
VU	FND	A3	13.03.2026	Inger-Johanne Bjor

Romly

Verifisert areal.



1,89 m² internt bruksareal (*BRA-i*)

13,18 m² ikke måleverdige areal (ALH)

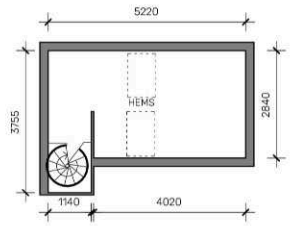
0 1 2 5 10m

Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse
H	Q126031388	1 : 100	Dronninghavnveien 7

Tegnet av:	Kontrollert:	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
VU	FND	A3	13.03.2026	Inger-Johanne Bjor

Romly

Verifisert areal.



0 1 2 5 10m

Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse
3	Q126031388	1 : 100	Dronninghavnveien 7

Tegnet av:	Kontrollert:	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
VU	FND	A3	13.03.2026	Inger-Johanne Bjor

Romly
Verifisert areal.

Arealet er polygonberegnet av Romly, etter gjennomført 3D-laserskanning. Se www.romly.no
Mindre avvik på enkeltmål kan forekomme som følge skjevheter, målehøyde o.l.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159260140

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Inger-Johanne Bjor	Audun Lundgren

Gateadresse
Dronninghavnveien 7

Poststed	Postnr
OSLO	0287

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 81955585

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: 159260140

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Etablert inspeksjonsluke i innebygget badekar, verifisert membran.

Arbeid utført av: Bekkestua rørleggerbedrift AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Deler av granittmur under bakke er drenert. Der det ikke er drenering er det noe fuktgjennomgang.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I overgang mellom gulv og vegg i inntrukket takterasse har det vært fokksnø. Utbedret med blikkarbeid fra Tøffe tak AS.

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: Ref til takstmann vedrørende ujevnt gulv i leilighet. Som bruker har vi ikke merket noe til det.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er satt opp åtestasjon som betjenes av RENTOKIL AS.

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: Fellesanlegg kjeller bytte av innhold i sikringsskap, nye vamtvanns beredere, bytte taklamper i trappehus og kjeller. Granrud Elektriske AS ble benyttet til montering av varmepumpe i leilighet.

Arbeid utført av: Kolsås elektro og varme 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: Kolsås elektro og varme AS gjennomførte kontroll i forlengelsen av utbedring på fellesanlegg.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Montert felles anlegg for alle tre garasjene til Sameie.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260140

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Fasadearbeid med vedlikehold av murfasade og trappehus. Ufaglært egeninnsats for vedlikehold av fasade og tak på garasje.
Arbeid utført av	Almatekk 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

Beskrivelse	Felles innkjøring og avfallshus for Dronninghavnveien 7, 9, 11 og 13.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er varslet økt vannavgift for Oslo.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er sett mus på eiendommen og det er satt ut åtestasjon.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260140

Tilleggskommentar

Hele leiligheten oppusset av tidligere eier i 2013/2014. Undertegnede har byttet samtlige sprossevinduer 2022 ved bruk av Almatekk AS. Trappehuset ble totalrenovert høsten 2024 ved Almatekk AS. Varmepumpe montert 2024, samtlige overflater malt i 2025.

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: 159260140

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Inger Johanne Bjor	e1eba91071ec8080766157 2f3a48f8b33278a8ae	11.03.2026 12:01:24 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Audun Lundgren	94269b8967011dce186a7 acec56bb4eb704f9e16	08.03.2026 18:52:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159260140

→ 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

enova

Energiattest



Adresse **Dronninghavnveien 7, 0287 OSLO**	
Dato for energimerking **12.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-269385**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80013639**
Gårdsnummer **2**	Bruksnummer **214**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0301**



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 **1922**	Bygningstype **Annet småhus**
Bruksareal **130,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **130,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme, Varmepumpe, Ved**	
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 **271,63 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **271,63 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **40 222 kWh**



Dronninghavnveien 7, 0287 OSLO

Detaljering

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

Dronninghavnveien 7, 0287 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 6: 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 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Brukertiltak

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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 20: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 23: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: 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 25: 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

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER
Eiendom: gnr. 2, bnr. 214, snr. 3 i Oslo
Adresse: Dronninghavnveien 7, 0287 OSLO
Onr. 159260140

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd: 3628,-
Felleskostnader inkluderer: Leilighet i 3. etasje sin andel av sameiets faste utgifter.

Fordeling av felleskostnader:

renteutgifter Kr	0,-
avdrag Kr	0,-
og driftsutgifter Kr	3628,-

Utestående krav: pr 01.04.26: 0,-

Forsikret i Gjensidige, Polisenr: 81955585 Forfall: månedlig, Betalt som del av faste utgifter, ca 50.000 totalt årsforsikring for hele sameie.
Andel felles gjeld kr. 0. Sameie Dronninghavnveien 7 har verken gjeld eller formue.
Sameie kaller inn ekstra midler for vedtatte innkjøp, vedlikehold og prosjekter.

Andre opplysninger
Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:
P.t. ingen. Sameie skal ha årsmøte 25. mars. Årsmøte beslutter innkjøp, vedlikehold og prosjekter. Maling av fasade står på agendaen for årsmøte.

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:
Oslo kommune har sendt ut varsel om utbedring av vann og avløpsledninger for hele Bygdøy. Dronninghavnveien er planlagt utbedret inneværende år med oppstart tidligst 1. kvartal. Dette kan føre til at stikkledning mot Sameie kan få pålegg om utbedring.
Nabo i Dronninghavnveien 5 har varslet påbygg i 2. etasje. Frist for tilbakemelding er satt til 16. mars, og leilighet i tredje etasje har ingen planer om å komme med innsigelser.

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	N/A
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Nei
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Ja
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Ja

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr	0,-
Innhenting av opplysninger Kr	0,-
Evt. andre gebyrer Kr	0,-

Styreleder i sameiet

Navn:	Audun Lundgren
Adresse:	Dronninghavnveien 7, 0287 Oslo
Telefon:	95850578
Fax:	N/A
E-post:	audun.lundgren73@gmail.com
Send svar til:	**sigrid.ovrum@privatmegleren.no¤**

Dato og sted: 09.03.2026/ Oslo

_____

Forretningsførers stempel/underskrift

Sameie Dronninghavnveien 7
0287 Oslo

REFERAT FRA ÅRSMØTE 2026

Agenda er etablert på bakgrunn av innspill fra sameiere.

Tilstede under årsmøte:

For Seksjon 1:
Nini Elisabeth Muller Naarstad

For Seksjon 2:
Kristian Planke Styrmo (kasserer)

For Seksjon 3:
Inger-Johanne Bjor & Audun Lundgren (avtroppende styreleder og referent)

Saksliste:

1. Godkjenning av innkalling og agenda.
    a. Styrets beslutning: Godkjent
2. Godkjenning av årsregnskap for 2025 fremsendt på mail til alle fra Kristian i februar 2026.
    a. Styrets beslutning: Godkjent
3. Gjennomgang av årsberetning for 2025.
    a. Styrets beslutning: Godkjent
4. Styrets sammensetning etter årsmøte:
    a. Styrets leder: NINI ELISABETH MULLER NAARSTAD
    b. Styrets kasserer: KRISTIAN PLANKE STYRMO
    c. Navn på personer som skal ha tilgang på sameiets nettbank: UTFORANDRET
5. Forslag om utvendig vask og maling av Dronninghavnveien 7
    a. Styrets beslutning: MALING GODKJENNES, ANBUD INNHENTES.
6. Forslag til etablering av varmeovn i trappehus
    a. Styrets beslutning: Godkjent
7. Annet
    a. Se Vedlegg 1Vedlikeholdsplan for Sameie
    b. RENTOKIL AVSLUTTES.

Sameie Dronninghavnveien 7
0287 Oslo

VEDLEGG 1 TIL ÅRSMØTE 2026

Vedlikeholdsplan

1	**Kommunale avgifter**
Vannavgift følges opp mot Olav Ekeberg	

2	**Aktiviteter i sameie 2025**

2.1: Murpuss fasade og støttemur mot Torp gjennomført.

2.2: Tak garasje vasket, gangport og kjøreport vedlikeholdt.

2.3: Vedlikehold av trappehus gjennomført.

2.4: Dugnad gjennomført. Møbler er pusset og malt, busker og trær er klippet, det er ryddet i fellesbod garasje.

3	**Forslag til vedlikehold 2026.**

3.1: Vaskeliste anbefales videreført.
Beslutning: OK

3.2: Skal det gjennomføres vårdugnad?
Antatte oppgaver: Greasing av port til søppelhus må gjennomføres årlig, generelt hagearbeid bør gjennomføres,
Beslutning: N/A

3.3: Vurdere bytte av gulvbelegg i kjeller.
Beslutning fra 2025: Innkjøp av gulvbelegg innvilget. Anbefales videreført siden det ikke ble gjort i 2025.
KAN VÆRE DUGNAD.
3.4: Murpuss må vedlikeholdes hvert år. Dersom det oppstår sprekker må det løses raskest mulig. Huset, og garasjen er malt med Eggehvit. Vindussprosser er sort.

3.5: Vi vet ikke hvor avløpsrør går inn og ut av bygning. Dette vil vi kunne få rede på i forbindelse med at det legges nye avløpsrør i Dronninghavnveien inneværende år.

4	**Annet**

4.1: Blomsterurner til inngangsparti vurderes byttet. De vi har er skadet.
Beslutning fra 2025: Vi er enige om at det kan anskaffes nye/brukte (finn.no) som er i noen lunde samme stil som de vi har. Anbefales videreført siden det ikke ble gjort i 2025.
Beslutning: KJØPER NÅR VI FINNER.

5	**Investeringer**

5.1: Vask og maling av fasade i Dronninghavnveien 7 besluttes i årsmøte.
Beslutning: GJENNOMFØRES

5.2: Anskaffelse av varmeovn med montering i trappehus besluttes i årsmøte.
Beslutning: GJENNOMFØRES

Referat fra årsmøte for sameie Dronninghavnveien 7 for 2025.

Referat fra styremøte avholdt i Dronninghavnveien 7 den 3. februar 2025 klokken 20:00.

Agenda er etablert på bakgrunn av innspill fra sameiere.
Tilstede under årsmøte:
For 1. etasje:
Nini Elisabeth Muller Naarstad & Helge Naarstad

For 2. etasje:
Kristian Planke Styrmo

For 3. etasje:
Inger-Johanne Bjor (kasserer) og Audun Lundgren (styrets leder og referent)

1. Godkjenning av innkalling og agenda.
    a. Styrets beslutning: godkjent.
2. Godkjenning av årsregnskap for 2024. Se "Årsregnskap Sameie Dronninghavnveien 7_2024".
    a. Styrets beslutning: Årsregnskap er godkjent med følgende merknad: oppdatering av trappehus godkjent tatt ut av felles regnskap, og 2025 starter regnskap med defacto beholdning på kroner 37.000,-
3. Gjennomgang av årsberetning for 2024.
    a. Styrets beslutning: Godkjent.
    b. Vannavgift sendes Olav for høsten 2024 og tiden fremover. Olav skal ha 1:4 av vannavgiften.
4. Månedlig felleskost økes med 5% for alle enheter (utgjør ca. 9'000 per år totalt). Det gir oss noe mer buffer uten å radikalt endre beløpene.
    a. Styrets beslutning: økning av månedlig felleskost godkjent, effektivt fra februar 2025.
        i. Ny felleskost 1. etg: 6461,70
        ii. Ny felleskost 2. etg: 4867,80
        iii. Ny felleskost 3. etg: 4643,10
    b. Felleskost bør holdes så lav som mulig, styret bør identifisere måter å redusere mnd fellesforbruk. Tiltak: vi kan måle på apparater for å få en oversikt.
5. Det avklares om det er grunnlag for å flytte de få personlige eiendelene (skap, løse dører, stiger og lignende) som i dag står i gangen på innsiden av kjelleren. Dette gjelder ikke vaskerommet, eller de skapene som midlertidig ble flyttet ifm. oppussingen av trapperommet naturligvis.
    a. Diskusjon: Det er plass til tre frysere, og det er satt et skap til felles på det stedet 3. etg ikke har brukt. En fryser kan fjernes, den er til 2. etasje. Stålskapene har stått i kjelleren i 40 år og tilhører 1.etasjen.
    b. Styrets beslutning: Vi er enige om å kaste ut EN fryser og EN dør. Fryser/kjøl tilhørende 2. etasje kan settes inn.

KPS

A.L

c. Skapløsning: Det planlegges å sette opp fire like skap nederst i trapperom. Et skap til hver etasje og et til felles utstyr som maling. Nini har målt, og sjekket med IKEA følgende: 4x50cm ca 4000,- pr skap.
d. Styrets beslutning: Vi er enige om å sette opp fire skap, ett til hver, og ett til felles.

6. Det avklares om sameie bør oppdatere husordensregler etter nyeste mal / utkast fra Huseiernes Landsforbund. Se vedlegg fra Kristian.
   a. Styrets beslutning: Vi beholder gamle husordensregler. Det legges inn en penere mal i boligmappa.
7. Det ønskes avklart om Sameie ser seg tjent med å bytte kjøreport inn til eiendommen. Dagens løsning er aldrende og ute av drift i lenger perioder hver vinter.
   a. Drøfting: Porten ble etablert i 2012. Det finnes andre tekniske løsninger som er vel så solid. Hårseth – vurder løsning fra han. Vurdere å løfte porten 10 centimeter.
   b. Styrets beslutning: det er enighet i styret om at dette er nødvendig vedlikehold. Helge & Nini tar initial kontakt med ingeniør Hårseth.
8. Belysning i trappegang avklares.
   a. Trappen er til dels mørk til tross for at repo er belyst i 1. etasje.
   b. Styrets beslutning: Kristian kommer med innspill på lys.
9. Dekor i trappehus.
   a. Det ønskes noe møblering eller utsmykking i trappehus, eksempelvis konsollbord.
   b. Styrets beslutning: Nini kommer med innspill på utsmykning.
10. Ny utelykt på trappen
    a. Styrets beslutning: enstemmig, Inger-Johanne skaffer en lykt.
11. Sameie har godkjent ny sammensetning av styret for 2025.
    a. Helge Naarstad trer ut av styret og erstattes av Nini Elisabeth Muller Naarstad.
    b. Inger-Johanne Bjor trer ut av økonomi rollen og erstattes av Kristian Planke Styrmo.
    c. Audun Lundgren melder endringer til Brønnøysund registrene.

Punkt 2: Årsberetning:

2	Kommunale avgifter
Vannavgift følges opp mot Olav Ekeberg, sendes for høsten 2024 og tiden fremover. Olav skal ha 1:4 av vannavgiften.	

3	Aktiviteter i sameie 2024
3.1: Murpuss fasade gjennomført 3.2: Karnapp i 3. etasje malt 3.3: Vedlikehold av trappehus gjennomført 3.4: Dugnad gjennomført. Møbler er pusset og malt, busker og trær er klippet, det er ryddet i fellesbod garasje, samt utendørs lagring ved trappehus (kastet gammel trapp).	

KPS

AL

4	Forslag til vedlikehold 2025.

Aksjonspunkt/Besluting:

4.1 Vaskeliste anbefales videreført.

4.2: Vårdugnad.
Beslutning: innkalling avklares.
Greasing av port til søppelhus må gjennomføres.
Reparere eller bygge ny gangport og gjerde inn til avfalls hus.

4.3 Murkant mot blomsterbed.
Løse skiferheller festes. Dugnad eller håndtverkere avklares. Vi gjør en make-up i 2025.
Tiltak for den gamle tre-delen av kanten: plante igjen slik at det til slutt dekker kanten. Dugnad.

4.4: Vurdere vask av fasade hovedbygning.
Beslutning: Langt skaft med vaskeflate til høytrykkspyler ble innvilget innkjøpt 2024. Ansvar for gjennomføring er inntil videre ikke fordelt. Audun kjøper.

4.5: Vurdere bytte av gulvbelegg i kjeller.
Beslutning: Det innvilget innkjøpt gulvbelegg.

4.6: Murpuss må vedlikeholdes hvert år. Dersom det oppstår sprekker må det løses raskest mulig.
Huset, og garasjen er malt med Eggehvit.
Vindussprosser er sort.
Søplehuset er malt Harmoni brun/svart.

4.7: Vi vet ikke hvor avløpsrør går inn og ut av bygning. Dette bør vi få kontroll på en av de nærmestre årene. Kommunen kan ha noe dokumentasjon på dette. Helge har forhørt seg med Åge, men han husker ikke. Det finnes teknologi for påvisning. Videreføres fra tidligere år. Audun og Kristian avklarer fremdrift på denne.

4.8: Gangport i gjerde ønskes åpnet. Den holdes lukket inntil videre.

5	Annet

5.1: Blomsterurner til inngangsparti vurderes byttet. De vi har er skadet.
Beslutning: Vi er enige om at det kan anskaffes nye/brukte (finn.no) som er i noen lunde samme stil som de vi har.

6	Investeringer

6.1: Murpuss fasade gjennomført, se årsregnskap.

6.2: Karnapp i 3. etasje malt, se årsregnskap.

6.3: Vedlikehold av trappehus gjennomført, se årsregnskap.

6.4: Modernisering av trappehus gjennomført, se kvitteringer i Sameieperm.

6.5: Sikring i kjeller byttet grunnet stadig utfall

16.09.2025

ÅRSREGNSKAP 2025

Oppsummering

1. Regnskapsåret 2025 endte med et driftsunderskudd på 24'879
2. Egenkapital per 23.02; 25'877. Dette behøves for å dekke Vann og Avløp faktura i mars
3. Alle seksjoner har innbetalt avtalte felleskostnader gjennom året
4. Nabo har innbetalt sin andel av Vann og Avløp
5. «Prosjekt Port» finansiert med 1/6 per nabo. Egen oversikt nederst i regnskapet
6. Ekstra innbetaling innhentet ifm. maling av trappehuset iht. eierbrøk
7. Refusjon mottatt fra Almatek AS for overfakturering av trappeoppgangen gjøres iht. prosjektets avtalte kostnadsfordeling. Se under

		43,1 %	*32,7 %*	*24,2 %*	*100 %*
Prosjekt	**"Vedlikehold"**	**1 etg.**	**2 etg.**	**3 etg.**	
A	Skifte gipsplate tak 1 etg	6 465	4 905	3 630	15 000
A	Reparer vannskader vegg	9 698	7 358	5 445	22 500
B	Arbeid fasade	25 860	19 620	14 520	60 000
C	Slipe / reparerer og male trappa	12 930	9 810	7 260	30 000
	SUM	***54 953***	***41 693***	***30 855***	***127 500***
Prosjekt	**"Oppgradering"**	**1 etg.**	**2 etg.**	**3 etg.**	
A	Sparke og male trappeoppgang	0	75 800	24 200	100 000
C	Male nye trappe elementer	0	5 685	1 815	7 500
	SUM	***0***	***81 485***	***26 015***	***107 500***
	Total fordeling av kostnad per etasje	54 953	123 178	56 870	235 000
	Total kostnad for arbeid for sameiet				235 000
	Finansiering av tiltak	23 %	52 %	24 %	100 %

Anbefalinger til avstemning

1. Driftsunderskuddet dekkes i henhold til oversikt under. Frist innbetaling 1 april. Betalingen merkes med «dekning regnskap 2025», og blir ikke bokført som inntekt i regnskapet 2026

	TOTAL	1 ETG.	2 ETG.	3 ETG.
ÅRSRESULTAT	**-24,879**	**-10,148**	**-10,677**	**-4,054**

2. Felleskostnadene justeres for å reflektere faktisk eierbrøk. Detaljer i oversikt under

		1 ETG.	2 ETG.	3 ETG.	TOTAL
NÅVÆRENDE	FASTE INNBETALINGER	6 462	4 867	4 643	15 972
	INNBETALING %	40 %	30 %	29 %	100 %
	EIERBRØK	**43,1 %**	**32,7 %**	**24,2 %**	**100 %**
		1 ETG.	**2 ETG.**	**3 ETG.**	**TOTAL**
JUSTERT	FASTE INNBETALINGER (JUSTERT)	6 462	4 902	3 628	14 992
	INNBETALING %	43,1 %	32,7 %	24,2 %	100,0 %

3. Si opp avtale med Rentokil. Ingen skadedyr observert siste 4 år, og kostnad utgjør nærmere 10'000 årlig. Ved behov kan ny avtale inngås senere.

ÅRSREGNSKAP 2025

INNTEKTER	REGNSKAP 2025	1 ETG.	2 ETG.	3 ETG.	FORDELING
BANK / FINANS	5,676	2,446	1,856	1,374	BRØK
FELLESKOST	190,902	77,233	58,173	55,496	IHHT FAST AVTALE
VANN OG AVLØP REFUSJON	1,046	451	342	253	BRØK
MALE FASADE	67,813	29,227	22,175	16,411	BRØK
VANNAVGIFT NABO	10,732	4,625	3,509	2,597	BRØK
REFUSJON ALMATEK TRAPPEOPPGANG	11,250	2,631	5,897	2,723	IHHT FORDELING PROSJEKT
SUM INNTEKTER	287,418	116,613	91,952	78,853	

UTGIFTER	REGNSKAP 2025	1 ETG.	2 ETG.	3 ETG.	FORDELING
BANK / FINANS	-3,428	-1,478	-1,121	-830	BRØK
FORSIKRING	-56,359	-24,291	-18,429	-13,639	BRØK
STRØM FELLES	-61,567	-20,522	-20,522	-20,522	TREDEL
VANN OG AVLØP	-57,726	-24,880	-18,876	-13,970	BRØK
ELEKTRIKER	-28,909	-12,460	-9,453	-6,996	BRØK
RENTOKIL	-9,722	-4,190	-3,179	-2,353	BRØK
HUSEIERENS LANDSFORBUND	-2,200	-948	-719	-532	BRØK
UTLEGG HAGE	-9,570	-3,190	-3,190	-3,190	TREDEL
UTLEGG SKAP	-9,129	-3,043	-3,043	-3,043	TREDEL
MALE FASADE	-67,813	-29,227	-22,175	-16,411	BRØK
BLIKKENSLAGER	-5,875	-2,532	-1,921	-1,422	BRØK
SUM UTGIFTER	-312,297	-126,761	-102,630	-82,907	

	TOTAL	1 ETG.	2 ETG.	3 ETG.
ÅRSRESULTAT	**-24,879**	**-10,148**	**-10,677**	**-4,054**

	1 ETG.	2 ETG.	3 ETG.
EIERBRØK	43,1 %	32,7 %	24,2 %
KOST FORDELING TRAPPEOPGANG	23,4 %	52,4 %	24,2 %
TREDEL	33,3 %	33,3 %	33,3 %

INNTEKTER	REGNSKAP 2025	1 ETG.	2 ETG.	3 ETG.	FORDELING
BANK / FINANS	5 676	2 446	1856	1374	BRØK
FELLESKOST	190 902	77 233	58 173	55 496	IHHT FAST AVTALE
VANN OG AVLØP REFUSJON	1046	451	342	253	BRØK
MALE FASADE	67 813	29 227	22 175	16 411	BRØK
VANNAVGIFT NABO	10 732	4 625	3 509	2 597	BRØK
REFUSJON ALMATEK TRAPPEOPPGANG	11 250	2 631	5 897	2 723	IHHT FORDELING PROSJEKT
SUM INNTEKTER	287 418	116 613	91 952	78 853	

	1 ETG.	2 ETG.	3 ETG.
EIERBRØK	43,1 %	32,7 %	24,2 %
KOST FORDELING TRAPPEOPGANG	23,4 %	52,4 %	24,2 %
TREDEL	33,3 %	33,3 %	33,3 %

UTGIFTER	REGNSKAP 2025	1 ETG.	2 ETG.	3 ETG.	FORDELING
BANK / FINANS	-3 428	-1 478	-1 121	-830	BRØK
FORSIKRING	-56 359	-24 291	-18 429	-13 639	BRØK
STRØM FELLES	-61 567	-20 522	-20 522	-20 522	TREDEL
VANN OG AVLØP	-57 726	-24 880	-18 876	-13 970	BRØK
ELEKTRIKER	-28 909	-12 460	-9 453	-6 996	BRØK
RENTOKIL	-9 722	-4 190	-3 179	-2 353	BRØK
HUSEIERENS LANDSFORBUND	-2 200	-948	-719	-532	BRØK
UTLEGG HAGE	-9 570	-3 190	-3 190	-3 190	TREDEL
UTLEGG SKAP	-9 129	-3 043	-3 043	-3 043	TREDEL
MALE FASADE	-67 813	-29 227	-22 175	-16 411	BRØK
BLIKKENSLAGER	-5 875	-2 532	-1921	-1422	BRØK
SUM UTGIFTER	-312 297	-126 761	-102 630	-82 907	

	TOTAL	1 ETG.	2 ETG.	3 ETG.
ÅRSRESULTAT	**-24 879**	**-10 148**	**-10 677**	**-4 054**

FELLES MED NABOER		1 ETG.	2 ETG.	3 ETG.	NABOER
PROSJEKT PORT	62 124	10 354	10 354	10 354	31062
PROSJEKT PORT	-62 125	-10 354	-10 354	-10 354	-31063

VEDTEKTER DRONNINGHAVNVEIEN 7, OSLO

---

§ 1 Formål

Sameiets formål er drift av eiendommen Dronninghavnveien 7, som består av tre selveierleiligheter.

§ 2 Sameiets kapitalforhold

Sameiet har som sådan ingen eiendomsrett eller råderett over selveierleilighetene. Eierne organiseres for å organisere sameiets felles oppgaver.

§ 3 Budsjett utligninger på eierne

Sameiets utgifter omfatter følgende fellesutgifter:

Gårdslys, eiendomsskatt, kommunale avgifter, tilstrekkelige forsikringer av eiendommen, utgifter til ytre vedlikehold, utgifter til gårdens administrasjon.

Indre vedlikehold av selv boligen, påhviler eierne av selveierleilighetene selv.

Hva begrepene "ytre vedlikehold" og "indre vedlikehold" inneholder, følger de vanlige normer, jfr. også husleieloven.

Videre omfatter sameiets utgifter alle utgifter som naturlig følger driften av en eiendom, herunder vedlikehold av tomteareal med videre, samt evt. nye avgifter.

Eventuell utskifting av vinduer i leiligheten påhviler eierne av selveierleilighetene som indre vedlikehold.

Sameiets utgifter fordeles mellom eierne etter størrelsen av den enkeltes eierinteresse; eierbrøk. Det finnes to kategorier (A og B) og et unntak (C) fra hovedregel som spesifisert under.

A. Forbruk som deles likt per sameier uavhengig av eierbrøk. Det er kun punkter listet i tabellen under som er gyldige.
B. Oppdelingsforretning som omtaler fellesområder knyttet til «tunet» Dronninghavnveien 7,9,11, og 13 med til sammen seks husstander.
C. Kommunal avgift «vann og avløp». ¾ av avgiften fordeles av sameiet etter eierbrøk. ¼ av denne dekkes av Dronninghavnveien 9. Dersom avgiften for nr. 9 fraskilles Dronninghavnveien 7 vil forpliktelsen frafalle.

«Forbruk» (3/3)	«Oppdelingsforretning» (6/6)	«Dronninghavnveien 9» (1/4)
Strøm i garasje	Kjøreport	Vann og avløp
Vedlikehold garasje	Søppelhus	
Strøm i fellesareal	Gårdsplass	
Lyspærer		
Blomster		
Hageredskap		
Ordinære gartnertjenester		

Med hensyn til ytre vedlikehold er det forutsatt at budsjettet oppsettes slik at bygningen og eiendommen kan holdes i god stand.

Med hensyn til indre vedlikehold plikter eierne av selveierleilighetene å holde leilighetene i orden.

Sameiermøtet trekker opp retningslinjene for de arbeider som skal utføres på dugnad, så som rydding av tomt, renhold av ganger og kjeller. Renhold av trapper utføres av eierne etter fordeling.

§ 4 Eiernes rettigheter og plikter overfor sameiet

Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes og bortleies helt eller delvis. Sameier som overholder sine forpliktelser kan ikke oppsies.

Sameierne plikter å underrette de andre sameiere ved overdragelse og utleie (helt eller delvis av de respektive leiligheter). Leilighetene skal kun brukes til beboelse.

Sameierne har ikke forkjøps- innløsnings- eller oppløsningsrett.

De hefter proratarisk for sameiets forpliktelser. Skulle en sameier ikke oppfylle sine forpliktelser, og sameiets krav på vedkommende blir udekket, tapet å dele på de øvrige i samme forhold som størrelsen på deres eiendoms andeler.

Eierne plikter å sørge for at leilighetene vedlikeholdes, og at husorden og rimelig hensyntagen til naboer overholdes.

Sameier må ikke uten samtykke av de øvrige sameiere sette opp radio og TV antenner eller gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende seksjonene, likesom sameieren er bundet av flertallsvedtak om forhold av eksteriørmessig betydning, så som markiser o.l.

Samtykke til bygningsmessige forandringer kan bare nektes på saklig grunnlag.

§ 5 Sameiermøtet

Sameiets høyeste organ er sameiermøtet. Sameiermøtet skal avholdes minst en gang pr. år, til hvilket det innkalles skriftlig med minst 14 dagers varsel, og avholdes innen 1. mars det etterfølgende år. Innkalling skjer fra forretningsfører.

I innkallingen skal det stå oppført de saker som skal behandles.

Følgende saker hører inn under årsmøtet:

1. Årsberetning fra forretningsfører
2. Årsregnskap avsluttet 31.12 året før
3. Budsjettforslag for det følgende år
4. Valg av forretningsfører
5. Andre saker som står på innkallingen
6. Eventuelt

Sameier som ønsker en sak behandlet på årsmøtet, må sende anmodning til styret om å få saken oppført på innkallingen innen 1 februar vedkommende år.

På årsmøtet har hver enkelt stemmerett i forhold til størrelsen på sin eierinteresse. Sameiere kan møte selv eller ved fullmektig med skriftlig fullmakt.

Alle vanlige saker avgjøres ved simpelt flertall.

Forsalg om vesentlig om- og påbygging eller bygningens riving, krever dog enstemmig tilslutning fra samtlige eiere for å bli lovlig vedtatt.

Innkalling til andre sameiermøter i hht. årsmøtet, skjer etter krav fra en sameier eller når forretningsfører finner det nødvendig.

§ 6 Fellesanlegg

De deler av eiendommen som ikke hører spesielt til noen seksjonsleiligheter, herunder kjeller utenom boder, parkeringsplasser, lekeareal og øvrig uteareal, skal være gjenstand for felles utnyttelse og disponeres ved sameiermøtet.

§ 7 Mislighold

Det forbeholdes sameiet panterett for kr. 20.000,- i hver seksjon til sikkerhet for seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet, så som til dekning av felles utgifter, erstatning for manglende indre vedlikehold og for foretatte innvendige eller utvendige forandringer av huset i strid med nåværende bestemmelser.

Sameiet forplikter seg til å vike prioritet over sin panterett inntil 90% av en av styret godkjent verditakst.

Den andel av fellesutgifter som blir lovlig utlignet på sameierne skal betales pr. måned eller kvartal på den dag sameiermøtet fastsetter.

Blir leien ikke betalt innen 14 dager etter at skriftlig påkrav er sendt, kan beboerne i vedkommende leilighet kreves utkastet uten søksmål etter § 3 nr. 9 i tvangsfullbyrdelsesloven. I påkravet skal det stå at unnlatelse av å innbetale leien innen 14 dagers fristens utløp, gir sameiet rett til å kreve beboerne utkastet.

Sameiet har da rett til å fremleie leiligheten og innkreve leien til sameierens konto er à jour.

For forsinket betaling av leie etter forfall, betales morarenter etter morarenteloven, p.t. 15% p.a.

§ 8 Vedtektsendring

Disse vedtekter er enstemmig vedtatt som sameiet Dronninghavnveien 7's vedtekter. De kan ikke endres uten enstemmig vedtak gjort av samtlige eiere.

Husordensregler inntas ikke i vedtektene, men settes opp etter nærmere avtale på første sameiermøte.

Undertegnede aksepterer dette utkast til sameievedtekter for hovedbygningen, Dronninghavnveien 7, Oslo.

Oslo, juli, 2024

Styret v/

Audun Lundgren (styreleder) Helge Naarstad Kristian Styrmo

Sameiet Dronninghavnveien 7, gnr 2 bnr 214

Endring av boder og fellesareal i kjeller.

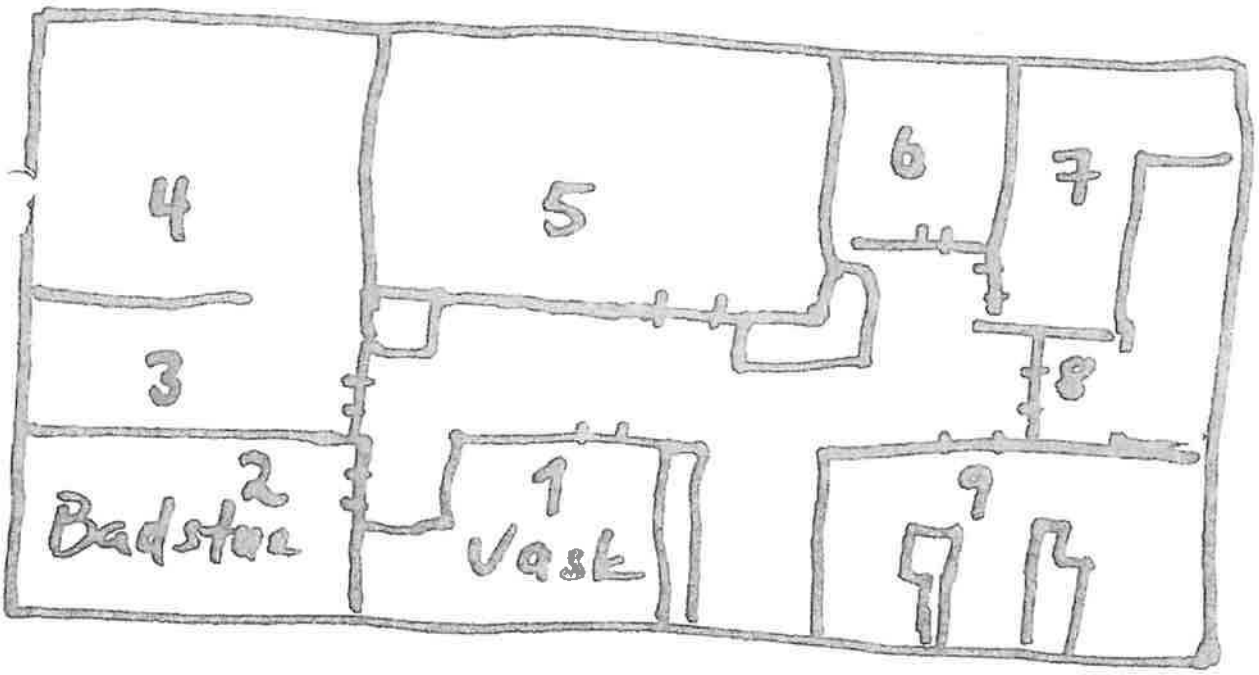
De tre sameierne er blitt enige om å fordele arealet i kjelleren slik at rommene 1 og 2 blir fellesareal, (badstue, vaskekjeller + ganger). Man er videre blitt enige om å overføre bodareal, rom 7, fra seksjon 2 til seksjon 3.
Bodareal for seksjonseierene blir heretter følgende:
Til seksjon 1 hører rom 5, 8 og 9
Til seksjon 2 hører rom 3og 4
Til seksjon 3 hører rom 6 og 7
Se skisse.
Disse endringene endrer ikke sameiebrøken.
Endringen er endelige og kan tinglyses som servitutt på den enkelte seksjon

Oslo 14. april 2005

Helge Naarstad

Hans-Helmut Berchelman

Jan Erlend Henriksen



Sameiet Dronninghavnveien 7, 0287 Oslo

Det bekreftes herved at vi 1988 i sameiet ble enige om følgende permanente fordeling av biloppstillingsplasser:

3. etg 2 garasjeplasser i garasje nærmest boden

2. etg 2 garasjeplasser i midterste garasje

1. etg 2 garasjeplasser i nederste garasje, samt 1 biloppstillingsplass inntil denne garasjen.

Oslo, 7 mars 2013

Paal Monsen

Helge Opdahl

Helge Naarstad

Sameie Dronninghavnveien 7
0287 Oslo

EKSKLUSIV BRUKSRETT TILHØRENDE TREDJE ETASJE.

Dette er en bekreftelse på seksjon 3 sin eksklusive bruksrett til følgende fasiliteter;

- Rom nummer seks i kjeller. Det bemerkes at rommet ikke skal avlåses siden sameiets stoppekran til vann befinner seg i rommet.
- Et (1) skap i kjellergang ved bunn av trappehus.
- Trappeavsats med skap i tredje etasje.

G.nr. 2. B.nr. 214.

Dronninghavn vn. 7.

J.nr. 1911/270.

Våningshus.

J.No. 270/1911
1ste Bdg.

Trader inkl. 1 mm 100. 1911.

ef. 806-1915. ef. 926/1923.

Expeditions-Dokument

angaaende vaaningshus af mur.

Eier: Disponent John Poulsen

paa Gr.-No. 2 B.-NO. 5 214 Dronningensgate, Bygsir

Parcel No. 7 til Gade No. 833 (Dronningensgaten)

Indleveret 22de mai 1911 Attesteret 20 november 1912

REGULERINGSCHEFEN
237-B-1911.
AKER

Oversendes Hrr. Overingeniøren med Anmodning om, at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med Hensyn til Grundens Nummer, Grændser og Naboforhold, Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter o. s. v. ~~samt medfølgende Kloakplan.~~

Akers Bygningsvæsen den 23 mai 1911

Joh. L. Munch.

237 B. ef (841), sak no 3340

Tilbakesendes til hr. bygningsinspektøren.
Der er av reguleringshensyn intet andet at bemerke til bygningens beliggenhet end at dens avstand fra nabogrænse maa være mindst 10 m.
Plan. Kloakbestemmelser samt forskrifter for gatespærreidelse vedlegges.
Akers overing. kontor, 24 mai 1911

E. Loffeng.

770/11

Oversendes det ærede Bestyrelse.

Akers byggningsvæsen 26 mai 1911.

Joh. S. Sunde

Bygningsansvarlige

Tilbakesendes det ærede byggningsvæsen Bestyrelsens beslutning av 25 mai 1911

Akers bestyrelse 27 mai 1911

Aa Bakken

BYGNINGSCHEFEN 722/11 AKER

3430/11

Oversendes hr. byggningsinspektøren.

Inden ibrugtagning av nybygningen indstilles anmeldelsen til approbation paa betingelse af at de i loven foreskrevne minimumsfordringer opfyldes. Da ydermaagsen for en del bestaar af hr. maa bestemmelsen om kalkgjennemslag bortfalder. Beregning af samtlige jern-konstruktioner maa indsendes.

Forøvrigt efter approbationen av 6/6 1911.

Akers byggningsvæsen 2 juni 1911.

Joh. S. Sunde

722/11

Tilbakesendes hr. byggningsinspektøren; anmeldelsen approberes overensstemmende med Deres indstilling av 2 juni 1911. —

Akers byggningschefs kontor, 6 juni 1911.

Skrivelse 14 juni 1911

Copi 7/8 11

Harald Borthen

J.No. 270/1911
2 div.

Byggeanmeldelse.

BYGNINGSCHEFEN AKER 722/11

Til Akers bygningschef!

I henhold til bygningsloven af 27de juli 1896 § 16 anmeldes herved, at der paa gaards-nr. 2 brugs-nr. 5 parcel af Drammensgaard ved paa Bygdø skal udføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte tegninger.

Vedlagte tegninger (§ 16) 4 blade tegninger, samt situationsplan

Bygningens fladeindhold Hovedbygning 197 m³ ~~Udhus~~ + veranden 22 m³ tilsammen 219 m²

Bygningens bestemmelse Vaaningshus

Bygningens høide 7,00 m fra terræn til takfot

Etagernes antal og høide { 1ste etage fra gulv til gulv 3,30
2den etage " " " 3,00

Grundens beskaffenhed delvis fjeld – delvis lere

Kloak og drainering 2 leg drænsrør lægges rundt hele bygningen 10 cm under kjældergulvet med fald til kloak. Kloak ledes til hovedkloak i gate § 33.

Fundamentering Grundmure støbes.

Isolation Isolationspap lægges under hele 1ste etages ~~gulv~~ kjælderlag.

Bygningsmateriale (§§ 19—23, 50, 51, 72) Yttervægger og andre hovedvægger i teglsten Yttervægger med indvendig panel. Mindre vægger som plankevægger –

Indredning i kjælderen (§ 34)

Indredning paa loft

Trappeantal (§ 38) 2 st trapper mellem 1ste og 2den etage

Tagtækning (§§ 40—44) Asfalt pap og röd norsk teglsten

Antal piber (§§ 57, 61) 2 piper med 6 røkkanaler 1x1½

Antal tilhørende ildsteder (§ 63) 8 ildsteder (centralapp. (varmtvand) indlasses)

Trukne røgrør (§ 67)

Anlæg af de i bygningslovens §§ 65, 66, 68, 69, 70, 78 omhandlede slags

Særegne konstruktioner (§ 50)

Lokum Vandkloset — (septictank)

Stald, fjøs, grisehus, hønsehus etc.

Aker den 20 mai 1911

Eierens navn:
disponent
Johan Poulsson

Anmelderens navn:
Magnus Poulsson
arkitekt.

Ansvarshavende:

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] • 11 50 60

Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	2/214 og 216 Dronninghavnveien 7	Journalnr.	81/3549
Arbeidets og bygningens art	Ominnredning	Innlevert	19.10.81
Byggherre			
Anmelder	Arico A/S, Munkedamsveien 41, Oslo 2.		

OG/RJ

Oslo, den 16. juli 1982

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 7-8-9-10-11- approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor

Vi viser til vår påtegning av 7.7.82 på situasjonskartet.
Gjenpart av byantikvarens ekspedisjon datert 16.6.82 følger vedlagt.
Etter å ha konferert med brannvesenet den 7.7.82 har en etter omstendighetene funnet å kunne gi dispensasjon fra byggeforskriftenes kap. 55:452 under forutsetning av at det anordnes stigetrinn i fasaden fra vindu i loftsetasjen til balkong og skråtak i underliggende etasje, samt gripebøyler for hendene opp over gesimsen hvor stigetrinnene møter gesimsen.
Leilighets ytterdører må tilfredsstille kravet til brannklasse B 30.
Det må sørges for at lydisolasjonen mellom leilighetene i størst mulig utstrekning tilfredsstiller byggeforskriftenes krav til skillekonstruksjoner mellom leilighetene og at de er i brannklasse B 30.
Statiske beregninger må innsendes på eventuelt forlangende fra vår kontrollør på stedet.
Kopi av approbasjonen er sendt brannvesenet. Tegningene er bare innsendt i ett eksemplar. Korrigerte tegninger bes innsendt.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [x] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B¹ Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [x] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.
Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.
Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Sk. B 17

Odd Garm.
Overarkitekt.

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET
Henrik Ibsens gate 19 - 63 30 40
Oslo 5

Melding om gjenstående arbeider.

Ominnredning

Arbeidssted	Matr. nr.	Løpenr.
Dronninghavnveien 7	**Gnr.2/bnr.214 og 216**	**81/3549**

Byggherre

Arico A/S
Munkedamsveien 41

OSLO 2

Ansvarshavende

ØA/LO

Dato
17. februar 1984

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 1-9-84 Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når nedennevnte mangler er rettet.

1. Saken oversendes brannvesenet for behandling og ferdigbesiktigelse. Eventuelle merknader derfra vil bli meddelt senere.

2. Arbeidene er utført uten byggetillatelse og derved uten kontroll herfra. Byggemelderen som også har stått for arbeidene, må sende oss en redegjørelse spesielt over hvordan isolasjonsarbeidene er utført og om hvordan dører og vinduer er dyttet. Er noe arbeide utført i forbindelse med de bærende konstruksjoner?

3. Korrigerte plantegninger av kjeller, 1. og 2.etg. samt av fasade mot øst må innsendes i 2 eksemplarer for godkjenning.

4. Hvordan er grunnen og fundamenteringen utført i forbindelse med trappehuset? Er det drenert?

5. Bad og wc-rom må få tilførselsluft.

6. Høyden på balkongrekkverket i 2.etg. må være min. 90 cm høyt.

7. Det er blitt opplyst av en av beboerne at luftekanalene for bad og wc-rom ikke er ført gjennom og over tak. Forholdet må sjekkes av byggemelder og eventuelt rettes. Er kanalene isolert på kaldt loft.

For bygningssjefen

Overingeniør
Olav Vevle

Bygningsinspektør
Ø. Andersen

Piper, rørleggerarbeid og adkomstforhold (vei) vil bli kontrollert av henholdsvis brannvesenet (feiermester), vann- og kloakkvesenet og veivesenet. For bygg med tilfluktsrom skal anmeldelsestegninger, eller ett sett ajourførte tegninger i målestokk 1 : 100 over det godkjente tilfluktsrom sendes Oslo Sivilforsvar.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII ^ 68 30 40
Oslo 5

Melding om gjenstående arbeider.

Ominnredning

Arbeidssted	Matr. nr.	J.nr.
Dronninghavnveien 7	Gnr.2/bnr.214 og 216	81/3549

Byggherre

Arico A/S
Munkedamsveien 41

OSLO 2

Ansvarshavende

OV/uf

Dato
31. juli 1985.

~~Ved ferdigkontroll av byggearbeider på denne eiendom har vi merket oss at følgende mangler ikke er rettet innen ..... Skriftlig melding sendes byggingskontrollen når nedennevnte mangler er rettet.~~

Viser til vårt brev av 17. februar 1984 ang. gjenstående mangler.

Følgende mangler gjenstår fremdeles:

2. Arbeidene er utført uten byggetillatelse og derved uten kontroll herfra. Byggemelderen som også har stått for arbeidene, må sende oss en redegjørelse spesielt over hvordan isolasjonsarbeidener utført og om hvordan dører og vinduer er dyttet. Er noe arbeide utført i forbindelse med de bærende konstruksjoner..4
3. Korrigerte plantegninger av kjeller, 1 og 2 etg. samt av fasade mot øst må innsendes i 2 eksemplarer for godkjenning.
4. Hvordan er grunnen og fundamenteringen utført i forbindelse med trappehuset? Er det drenert?.
5. Bad og Wc-rom må få tilførselsluft.
6. Høyden på balkongrekkverket i 2 etg. må være min. 90 cm. høyt.
7. Det er blitt opplyst av en av beboerne at luftkanalene for bad og wc-rom ikke er ført gjennom og over tak. Forholdet må sjekkes av byggemelder og eventuelt rettes. Er kanalene isolert på kaldt loft.?
8. Viser til brannvesenets brev datert 14.juni 1984 som tidligere er sendt Dem i gjenpart. Er de der nevnte mangler nå ordnet?

Melding om at de påtalte mangler er rettet må innsendes hertil senest innen 1.november 1985.

Fristen må overholdes.------

For byggningssjefen

Overingeniør

O. Vevle.

Byggningsinspektør

Piper, rørleggerarbeid og adkomstforhold (vei) vil bli kontrollert av henholdsvis brannvesenet (feiermester), vann- og kloakkvesenet og veivesenet. For bygg med tilfluktsrom skal anmeldelsestegninger, eller ett sett ajourførte tegninger i målestokk 1 : 100 over det godkjente tilfluktsrom sendes Oslo Sivilforsvar.

SKJ 726 10/82 Kistorg

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 * 68 30 40
Oslo 5

Melding om gjenstående arbeider.

Rek. byggh.

Ominnredning

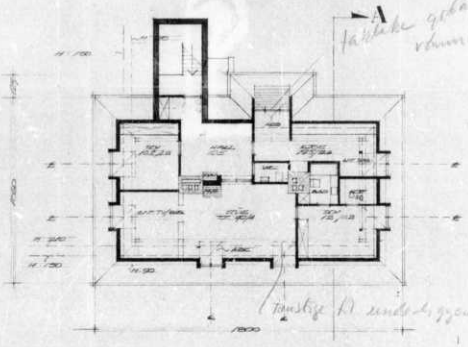
Arbeidssted	Matr. nr.	Jnr.
Dronninghavnveien 7	Gnr. 2/bnr 214 og 216	81/3549

Byggherre	Ansvarshavende
Naarstad og Nelson Dronninghavnveien 7 0287 OSLO 2	Anmelder Arico A/S ~~Munkedamsveien 41~~ 0250 OSLO 2

KS/LO

Dato 23. januar 1987

~~Vedlagt xxxx

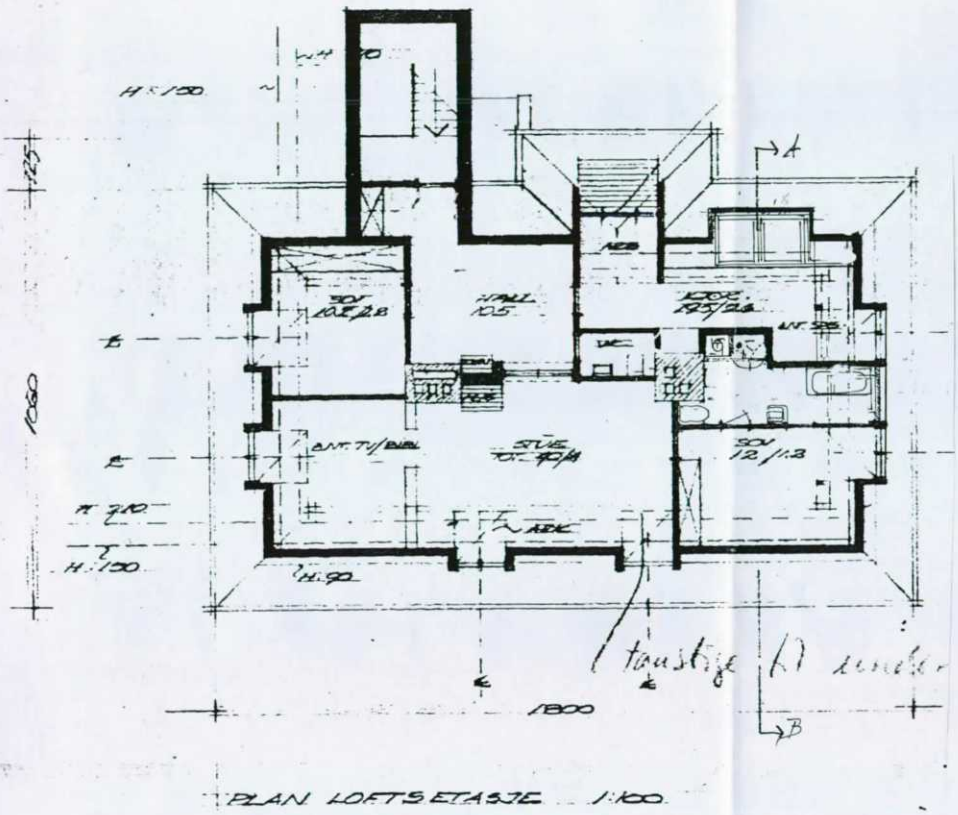


PLAN LOFTSETASJE 1:100

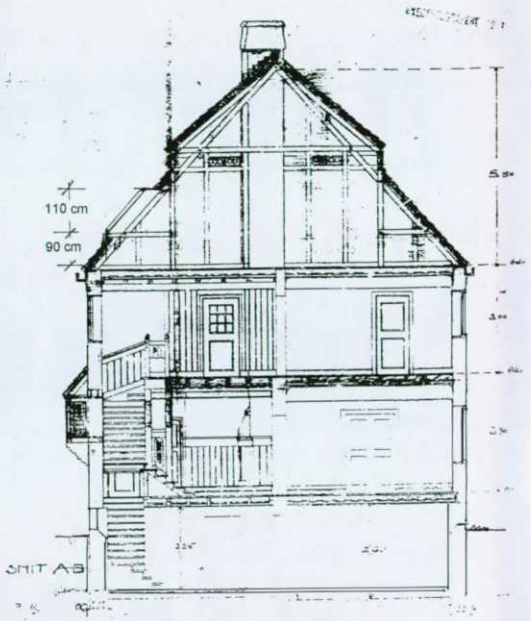
NYE VEGGER

10

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X



PLAN LOFTSETASJE 1:100



Christen Stenstadvold/ Duoplan AS

Sivilarkitekt NPA Takstmann NTF

Dronninghavnvn.5C Bygdøy 0287 Oslo

t +47 22 54 83 70 f +47 22 54 83 90 m +47 95 72 99 23

christen.stenstadvold@duoplan.no

Nye vinduer i leilighet i 3.etg.
For Nina Egge & Chr. Stenstadvold
Gnr 2 Bnr 214
PLAN og SNITT
målestokk 1:100 10.september 2007

Tegning nr. **1**

G.nr. 2. B.nr. 214.

Dronninghavn vn. 7.

J.nr. 1924/1157.

tilbygg til

våningshus m.m.

214

BEBYGGET AREAL 131.60 M²

G.nr. 2	B.nr. 5
Kartblad S.V.B. 6	
Bilag nr. 1	

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

J.nr. 1157-24
Dat. 27/3-24
Antal Bilag: 4

Trikt.

EKSPEDITIONS-DOKUMENT

angaaende garage samt tillygn. til vaaningshus

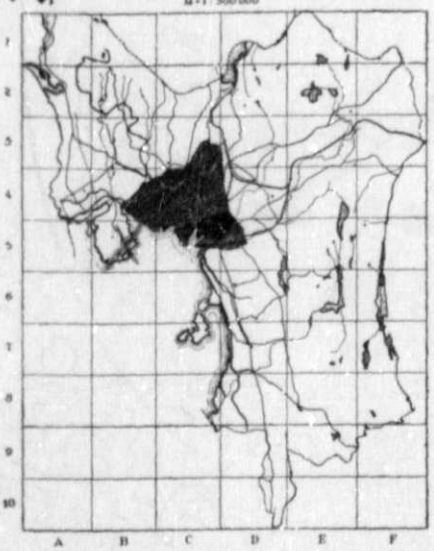
Eier:
Disponent John Poulsson,
Bygdø
adr. Dronningensvei 7

Anmelder:
Arkt. Magnus Poulsson
adr.

Sted:
Bygdø

Parcel nr.:
av
Tomt nr.: 7
til Dronningensvei

AKERS BYGNINGSDISTRIKT
M = 1 : 500 000



20
21./2-1925

Akers Helseraads stempel

Akers Reguleringsvæsens stempel
Jnr. 246-B-24
Bilag nr. 1
REGULERINGSSJEFEN
I hus

Oversendes hr. reguleringschefen med anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med hensyn til grundens nummer, grænser og naboforhold, reguleringsbestemmelser, paahvilende servituter o.s.v.

Akers Bygningschefs kontor, den 31 mars 1924

R. Sohlberg.

BYGNINGSCHEFEN 183 1924 AKER

Oversendes herr reguleringssjefen til eftersyn.
Akers reguleringskontor, den 3/4 1924
P. Ruan

Bebygges herefter i overensstemmelse med bruttoarealet
Akers reguleringskontor, den 4 april 1924
Sigurd Wolff

Jnr. 246-B

Gnr. 2 bnr. 214 Ullern distrikt. I byggebeltet.

Reguleringsvæsenets uttalelse:

Tilbakesendes herr bygningschefen med bemerkn at der av reguleringshensyn intet er at indvende mot til bygningens og garagens beliggenhet som angit paa situati planen (bil. 4). ~~paa betingelse av at de to b~~ ~~bygninger sammenbygges, hvorav sidebygningen består sammen~~ ~~av et enkelt~~

Beliggenheten av garagen forutsættes paavist marken av opmaalingsvæsenet.

Akers reguleringschefs kontor, den 8 mai 1924

E. Lofthus. Fung.

N. K. a 9/5 24

O.r.sgt. Schybbye bes anmodet om skriftlig at overmaaling av de to bygninger ikke bes paa nærmere angivet tidspunkt

de 2 bygninger nr. er 214 + 216

10/5 24

20/5 162-1924

BRANNSTYRE

AKERS 945-1924 OVERINGENIØR

Sendes hr. overingeniøren i anledning anmeldelse av gaffelbrann og tilbakemelder for videre opfølgelse;

Akers bygningschefs kontor 16/5-24.

Museumsveien er offentlig vei, Dronningensveien er privat men kan godkjendes som adkomst.

20-5-24

Math Ryg

2-214. S. Juli 1924.

lag: 2,3,4,7,8,9,10,11,12,13.

Ad. garage samt tilbygning til vaaningshus paa Bygdø, V.Aker, tilhørende disponent John Poulsson.

Saken er kommet tilbake fra Akers reguleringsvæsen med saadan paategning :

"Tilbakesendes hr. bygningsschefen med bemerkning at der av re-"guleringshensyn intet er at indvende mot tilbygningens og garagens be-"liggenhet som angit paa situationsplanen (bilag 4) paa betingelse av, at "de to bruksnummere, hvorav eiendommen bestaar, sammenføies til ett bruk. "Beliggenheten av garagen forutsættes paavist i marken av opmaalings-"væsenet."

I henhold hertil og til den avgivne tinglæste erklæring om at de to bruksnummere sammenføies til et bruk approberes anmeldelsen paa betingelse av at garagen faar helt ildfaste vægger og tak uten dørforbindelse til de øvrige rum.

Beregninger angaaende fundamentering m.v. for tilbyg og for garage med chaufførbolig (bilag 8,9,10,12,13) godkjendes.

Vedlagte garageregler maa følges.

Der opnaaes ikke tilstrækkelig høide i kjældertrappen i chaufførboligen efter de foreliggende tegninger.

Pels maa fundamenteres fra grunden av og maa der ikke være træverk under den.

Forøvrig efter bygningslovens bestemmelser samt vedlagte specielle byggeregler.

Kloak- og branareglementets bestemmelser vedlægges.

Byggetilladelseskort er d.d. sendt den ansvarshavende, hr. bygmester Claus Hansen.

Bygningsschefen i Aker den 23de Juli 1924.

Chr. Dietrichson

Hr. arkitekt Magnus Poulsson,
Nedre Voldgt. 1.

Kort samt kloakforesp. sendt bygm. Claus Hansen 24/7.24. GJ.

Sendt 24/7.24.

Br 695/20/7-24.

Garage, gnr. 2, bnr. 214, John Poulsson.

Den anmeldte garagebygning med hönsehus over -til anbefales tillatt opfört som anmeldt på vanlige vilkår idet man går ut fra, at garagen får helt ildfaste vegger og tak - uten dörforbindelse til de övrige rum.

Akers Ingeniørvæsen, Ullern den 26de juni 1924.

Hall Pryser

Br. 162/1924.

Garage gnr.2 bnr.214, John Poulsson.

Tilbakesendes herr bygningschefen i Aker. Brandstyret har i möte den 22.ds. anbefalt garagen tillatt opfört som av brandchefen foreslaat.

Akers overingeniörkontor, den 23. Juli 1924.

24/7 24

Barth-Skjerdahl
Jost

532

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *68 30 40
0561 Oslo 5

Approbasjon **Ark 1**
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	2/214 Dronninghavnveien 7	Journalnr.	85/3697
Arbeidets og bygningens art	Garasje	Innlevert	29.7.85
Byggherre			
Anmelder	Sameiet Dronninghavnveien 7, v/Maarstad, Dronninghavnveien 7- 0287 Oslo 2. Igland Treindustri A/S, Bergemoen, 4890 Grimstad.		

KT/RJ

Oslo, den 15. november 1985

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1- approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 31.10.85 på kartet.

I ekspedisjon av 24.10.85 gir veivesenet dispensasjon, slik at garasjen kan plasseres 10,0 m fra regulert senterlinje Dronninghavnveien, se vedlegg. De stilte betingelser må følges.

Plasseringen må godkjennes skriftlig av nabo, eier av gnr.2, bnr.212. Av hensyn til vedlikehold av garasjen må avstand fra vegg til nabogrense være min. 1,2.×

Området mellom garasjen og nabogrensen må holdes i ryddig stand og ikke nyttes til noen form for lagring.

Foran garasjen må det være min. 6,0 m fra vegg til nabogrense.

Statiske beregninger for bærende konstruksjoner må innsendes.

Ingen del av garasjen må stikke ut over nabogrensen.

Takvann må ikke ledes inn på nabogrunn.

Brannvern:
Vegg mot nabo må utføres i brannklasse min. B 30.

Garasjen må utstyres med takrenner, nedløp og snefanger på den siden som vender mot nabo.

Endelig sokkelhøyde og terrengutforming må godkjennes på stedet av vår overingeniør.

× FELLESAVSTAND 0,5 M GODKJENNES 21.11.85 KT

Fortsettes

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
2/214 Dronningshavnveien 7	85/3697	1-

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B. Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [X] C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Odd Garm
Overarkitekt

Kjell Torset.

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] • 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Garasje

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Dronninghavnveien 7	Gnr.2/bnr.214	85/3697

Byggherre

Sameiet Dronninghavnvn. 7
v/Naarstad
Dronninghavnveien 7
0287 OSLO 2

AH/bs

Ansvarshavende

Torbjørn Igland
Nere Igland Treindustri A/S
Bergmoen
4890 GRIMSTAD

Dato 10.1.90.

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Arne Henriksen

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

SH. C-16 ANDVORD

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	2/214 Dronninghavnveien 7	Journalnr. 85/3697
Arbeidets og bygningens art	Garasje	Innlevert 29.7.85
Byggherre	Sameiet Dronninghavnveien 7	
Anmelder	v/Hansteid, Dronninghavnveien 7, 0267 Oslo 2 Iglard Treindustri A/S, Bergsmoen, 4890 Grimstad	

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									

Jnr. 85/3697

Sendes oppmålingsvesenet 15/11-85

SEND BYGGETILLATELSE

Mvd

8/1-86 RW

Kart sendt oppmålingsvesenet 9-1-86 lp

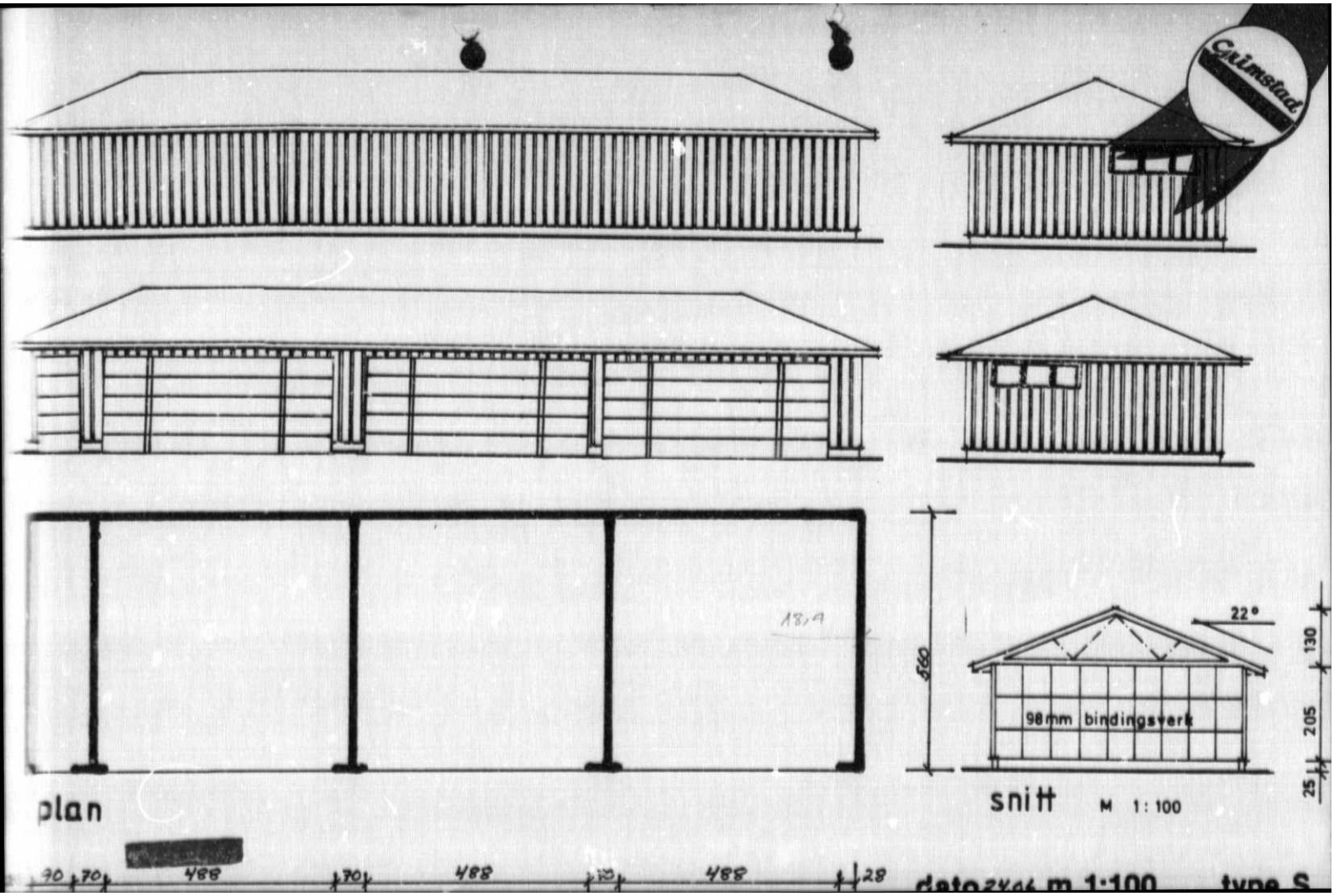
Kart sendt oppmålingsvesenet 8.1.86

Meldt GAB 7.23-1-87 AW.

Delv. Nerl Iglard Treindustri 3/12-85 x

" 7/1-86 x

Skj. B-15 Andvord.

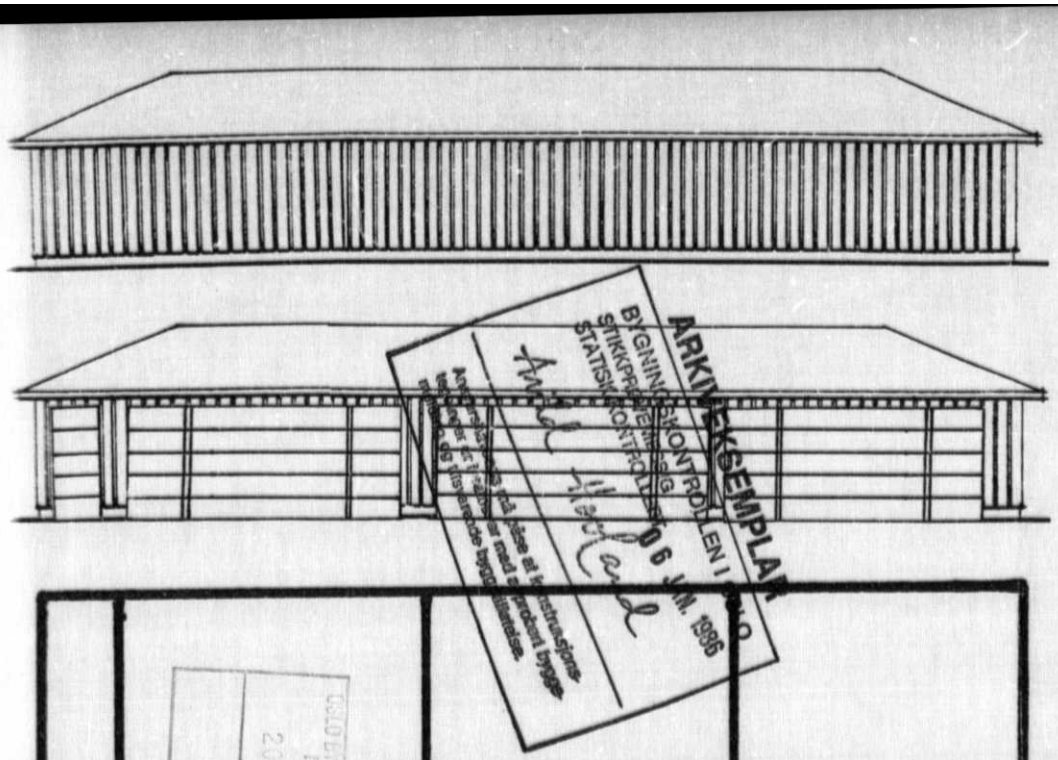


plan

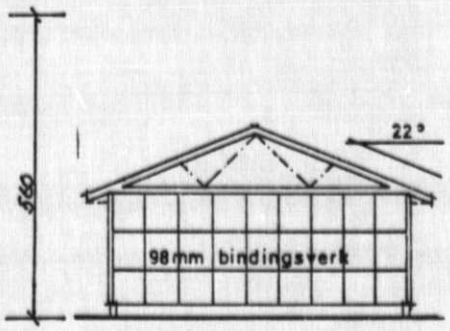
snitt M 1:100

90 70 488 70 488 120 488 28

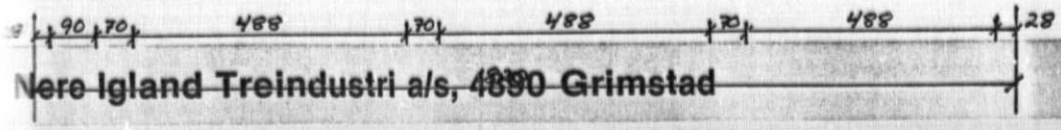
dato 24/4 m 1:100 type S



plan



snitt M 1:100



dato 24.04. m 1:100 type S

Nere Igland Treindustri a/s, 4890 Grimstad

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Duoplan AS
Dronninghavnveien 7
0287 OSLO
christen.stenstadvold@duoplan.no

Dato: 15092008

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200714385-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Dag Haraldsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	DRONNINGHAVNVEIEN 7	Eiendom:	2/214/0/0
Tiltakshaver:	Christen Stenstadvold	Adresse:	Dronninghavnveien 7, 0287 OSLO
Søker:	Duoplan AS	Adresse:	Dronninghavnveien 7, 0287 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - DRONNINGHAVNVEIEN 7

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Dag Haraldsen - Saksbehandler
Per Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:
Christen Stenstadvold, Dronninghavnveien 7, 0287 OSLO, christen.stenstadvold@duoplan.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NOTATBLAD

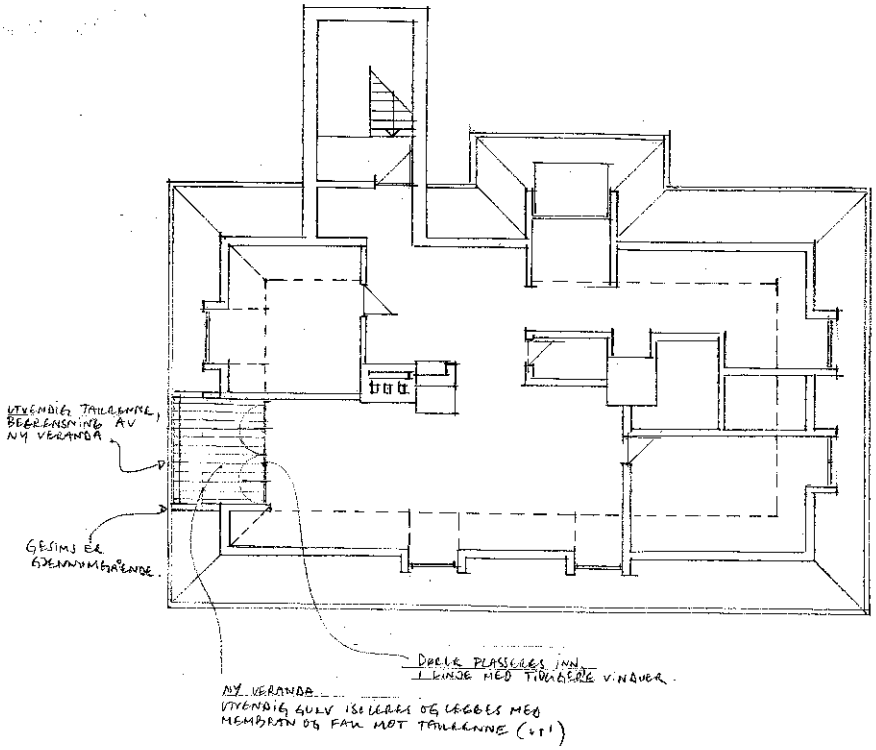
Arbeidsste (Matrisenumm adresse)	**Gnr / Bnr:**	**2 / 214**	Saksnummer
Arbeidets bygningens art	**Adresse:**	**DRONNINGHAVNVEIEN 7**	Innlevert
	Saksnr:	**2003/08348**	
Tiltakshave	**Registrert dato:**	**12082003**	
Ansvarlig søker			

1	X	16		31		46		61		76		91						
2	X	17		32		47		62		77		92						
3	X	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								

Meldes ikke GAB 20/11-03 BEH

Nr. 18.792 sam & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-2000

Vedlegg E-1

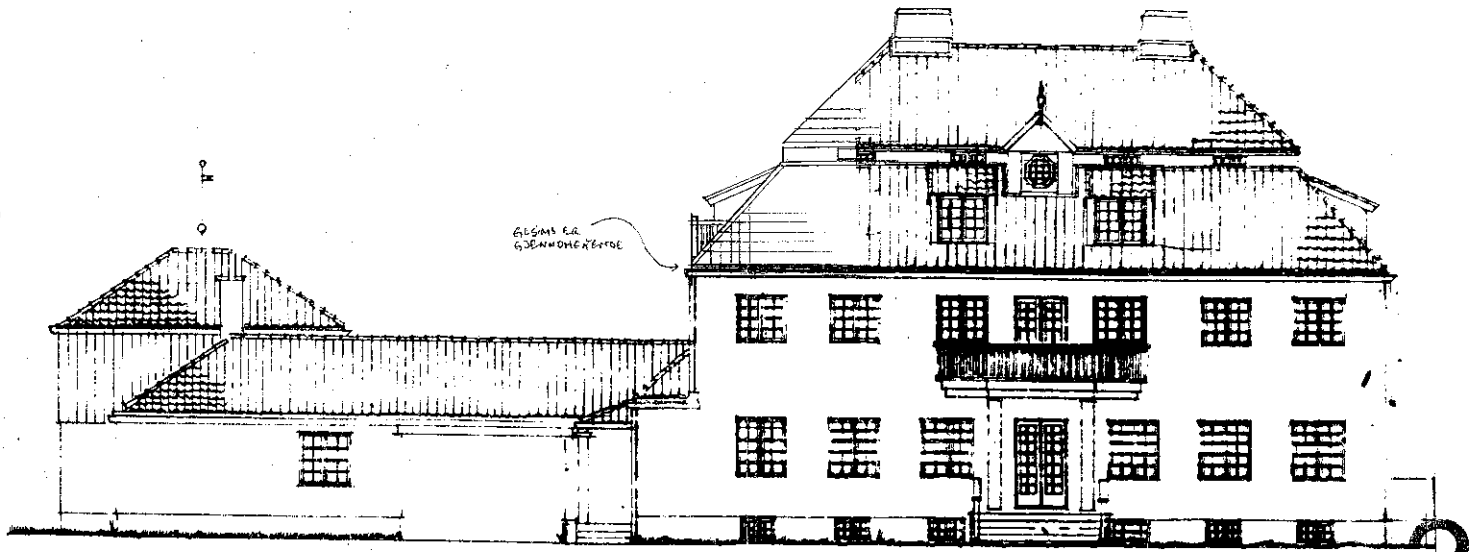


1

SORGENFRIGATA 20A 0365 OSLO / 22 46 83 03

PROSJEKT	DRONNINGHAVNSVEI 7.
TEGNING / NR.	PLAN
MÅLESTOKK	1:100
DATO	03.06.2003

Vedlegg E - 2



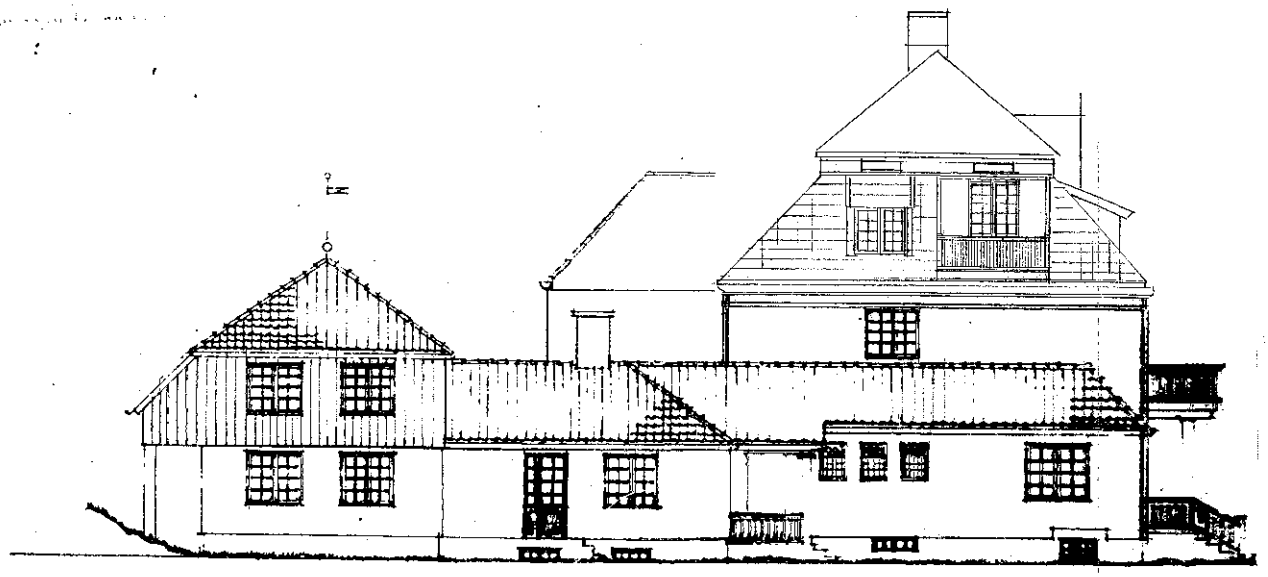
FASADE MOT SYD

2

SORGENFRIGATA 20A 0365 OSLO / 22 46 83 03

PROSJEKT	DRONNINGSHAVNSVEI 7.
TEGNING / NR.	N4 SYD FASADE
MÅLESTOKK	1:100
DATO	03.06.2003

Vedlegg E-3



FASADE MOT VEST

3

SORGENFRIGATA 20A 0365 OSLO / 22 46 83 03

PROSJEKT	DRONNINGHAVNSVEI 7.
TEGNING / NR.	NV VESTFASADE
MÅLESTOKK	1:100
DATO	03.06.2003

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

SGM Arkitekter
Sorgenfrigata 20A
0365 Oslo

Dato: 26 AUG 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200308348-2 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Emil Ager-Wick	Arkivkode: 531

Byggeplass:	DRONNINGHAVNVEIEN 7	Eiendom:	2/214/0/0
Tiltakshaver:	Nina Brandt Henriksen	Adresse:	Dronninghavnveien 7, 0287 OSLO
Søker:	SGM Arkitekter	Adresse:	,
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Fasadeendring

TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 95 b.

Søknaden omfatter bygging av veranda. BRA forblir uendret etter tiltaket.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 og 95 b godkjennes søknaden, vedlagt tegning nr. 1, 2, og 3, utsnitt av reguleringskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 22.08.2003, kontrollplaner for prosjektering og utførelse, og for øvrig på de vilkår som nevnt under.

Nødvendig nabosamtykke foreligger.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden:
Søknaden omfatter bygging av veranda. BRA forblir uendret etter tiltaket.

Gjeldende plangrunnlag:
Gjeldende reguleringsplan er S- 3591, Byggeområde for boliger.

Byggetomten:
Tomten er tilnærmet flat med tilknytning til Dronninghavnveien.

Estetiske krav:

Plan- og bygningslovens-, samt reguleringsbestemmelsenes krav om estetikk og tilpasning ansees ivaretatt gjennom tiltaket. Jfr S- 3591 §§ 3.1 og 3.3, samt PBL § 74.2.

Kontrollplan for prosjektering:
Innsendt kontrollplan for prosjektering er godkjent.

Kontrollplan for utførelse:
Innsendt kontrollplan for utførelse er godkjent.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Plan- og bygningsetaten anser tiltaket å være i tråd med den samlede plan- og bygningslovgivning og gir derfor tillatelse til tiltaket.

Avfallsplan:

Forenklet avfallsplan er godkjent 22.08.2003.

Igangsetting

Ansvar
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett.

Kontroll

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Er tiltaket endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.
Endringer som ikke går ut over godkjent tillatelse må dokumenteres med "som bygget tegninger".
Tegningene vil da ikke bli behandlet.
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by, Nybygg 2

for Eli Frøystadvåg Aubert
Seksjonsleder

Emil Ager-Wick
saksbehandler

Vedlegg:
Godkjente kontrollplaner
Godkjente søknader om ansvarsrett
Godkjente tegninger og utsnitt av reguleringskart.
Godkjent forenklet avfallsplan
Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Håndblad 88-4010
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

SGM Arkitekter

Dato: 17 APR 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200308348-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn Østbakken | Arkivkode: 531

Byggeplass:	DRONNINGHAVNVEIEN 7	Eiendom:	2/214/0/0
Tiltakshaver:	Nina Brandt Henriksen	Adresse:	Dronninghavnveien 7, 0287 OSLO
Søker:	SGM Arkitekter	Adresse:	,
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - DRONNINGHAVNVEIEN 7

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i igangsettingstillatelsen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Stian Pettersen
For avdelingsleder

Bjørn Østbakken
saksbehandler

Kopi til:
Nina Brandt Henriksen, Dronninghavnveien 7, 0287, OSLO

ADVOKAT TOR EGGESVIK
Dronningensgt. 26 IV, Oslo 1
Tlf. 203444

DAGBOKFØRT
14 OKT. 82 027539
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

O P P D E L I N G S B E G J Æ R I N G

til

Byskriveren i Oslo

Eiendommen Dronninghavnveien 7, gnr. 2 bnr. 214 i Oslo begjæres herved delt i tre selveierseksjoner i henhold til nedenstående fordelingsliste og vedliggende plantegninger.

Kjøperne av de enkelte seksjoner skal eie en ideell andel av eiendommen som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv bruksrett over vedkommende leilighet m.v. som etter fordelingsbrøken er tillagt seksjonen.

Fra sameievedtektene nevnes følgende bestemmelser:

Sameierne har ikke forkjøps-innløsnings- eller oppløsningsrett, som de etter norsk rett måtte ha.

Sameierne må ikke uten samtykke av de øvrige sameiere gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligene. Samtykke til bygningsmessige forandringer kan dog bare nektes på saklig grunnlag.

Det forbeholdes sameiet panterett for kr. 20.000,- i hver seksjon som sikkerhet for seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet. Sameiet er forpliktet til å vike prioritet ved sin panterett inntil 90% av en av styret godkjent verditakst. Ved mislighold av betalingsforpliktelser, kan sameiet etter at påkrav er sendt med 14 dagers varsel kreve utkastelse i medhold av tvangslovens § 3 nr. 9. Sameiet har da rett til å fremleie leiligheten og innkreve leien til sameiers konto er ajour.

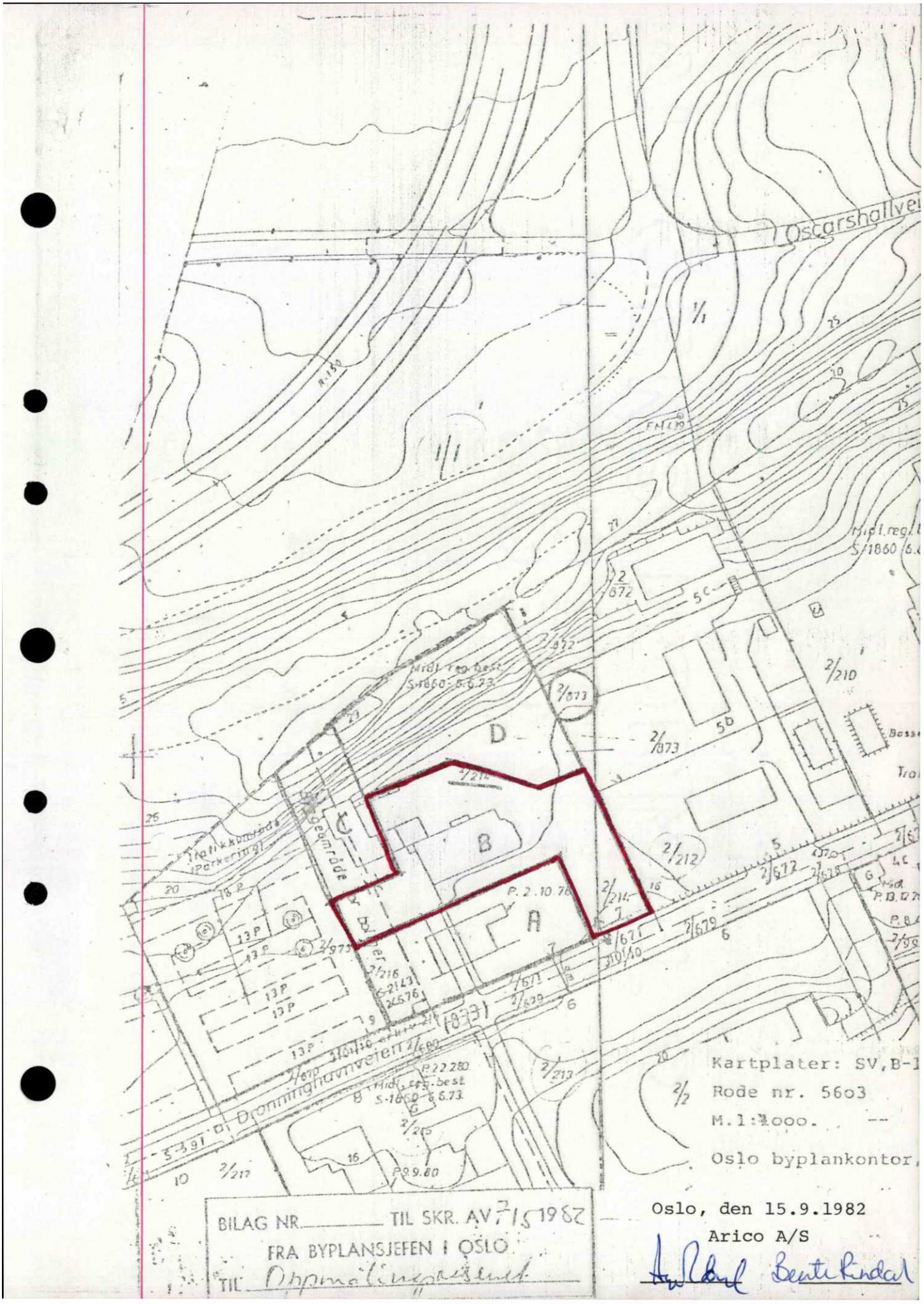
Spesifikasjonene for seksjonene er følgende:

Seksjon nr	Leil.nr	Etg.	Antall beboelsesrom	Br.m^2	Kjellerbod	Sameiebrøk
1	1	kjeller og letg.	8	250	1	25/58
2	2	2	6	194	2	19/58
3	3	3	3	130	3	14/58

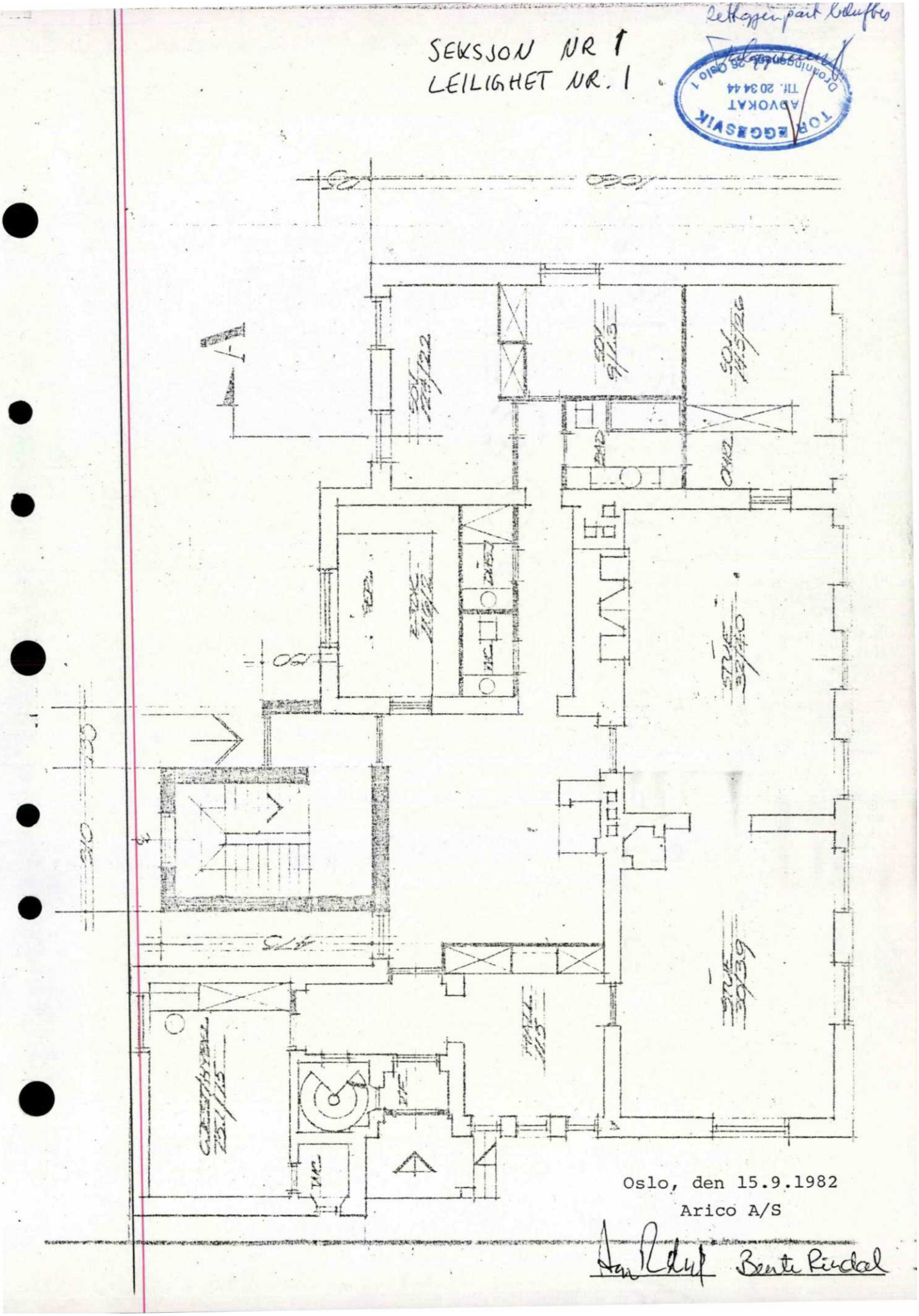
Oslo, den 15. september 1982

Arico A/S

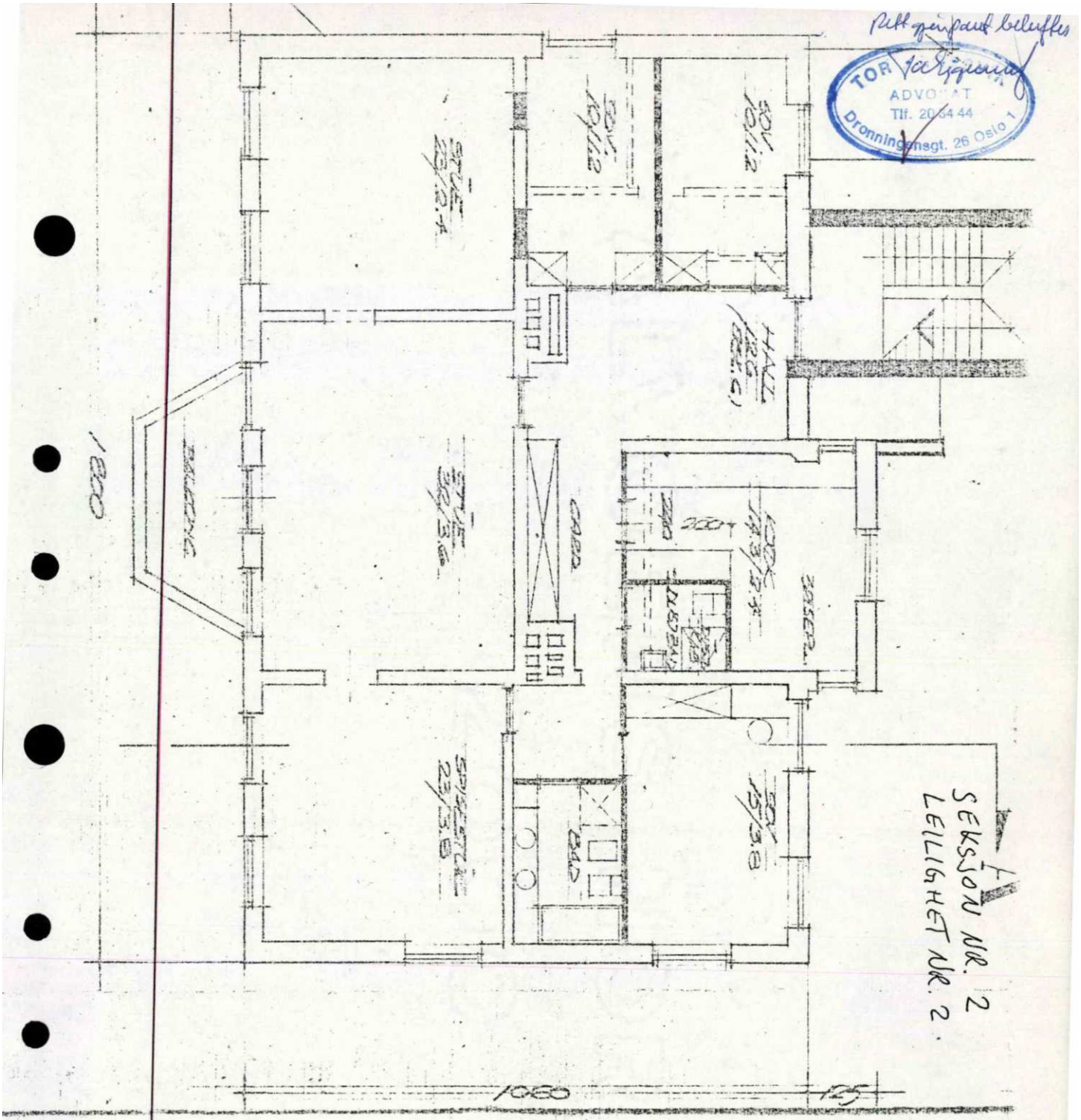
Bente Rindal


Oscarshallveien
Dronningensgate
Dronningensveien
Midl. reg. best. S-1860 6.6.73
Midl. reg. best. S-1860 6.6.73
Midl. reg. best. S-1860 6.6.73

SEKSJON NR 1
LEILIGHET NR. 1



Oslo, den 15.9.1982
Arico A/S



Rett gjengivelse bekreftes
TOR [illegible]
ADVOKAT
Tlf. 20 64 44
Dronningensgt. 26 Oslo 1

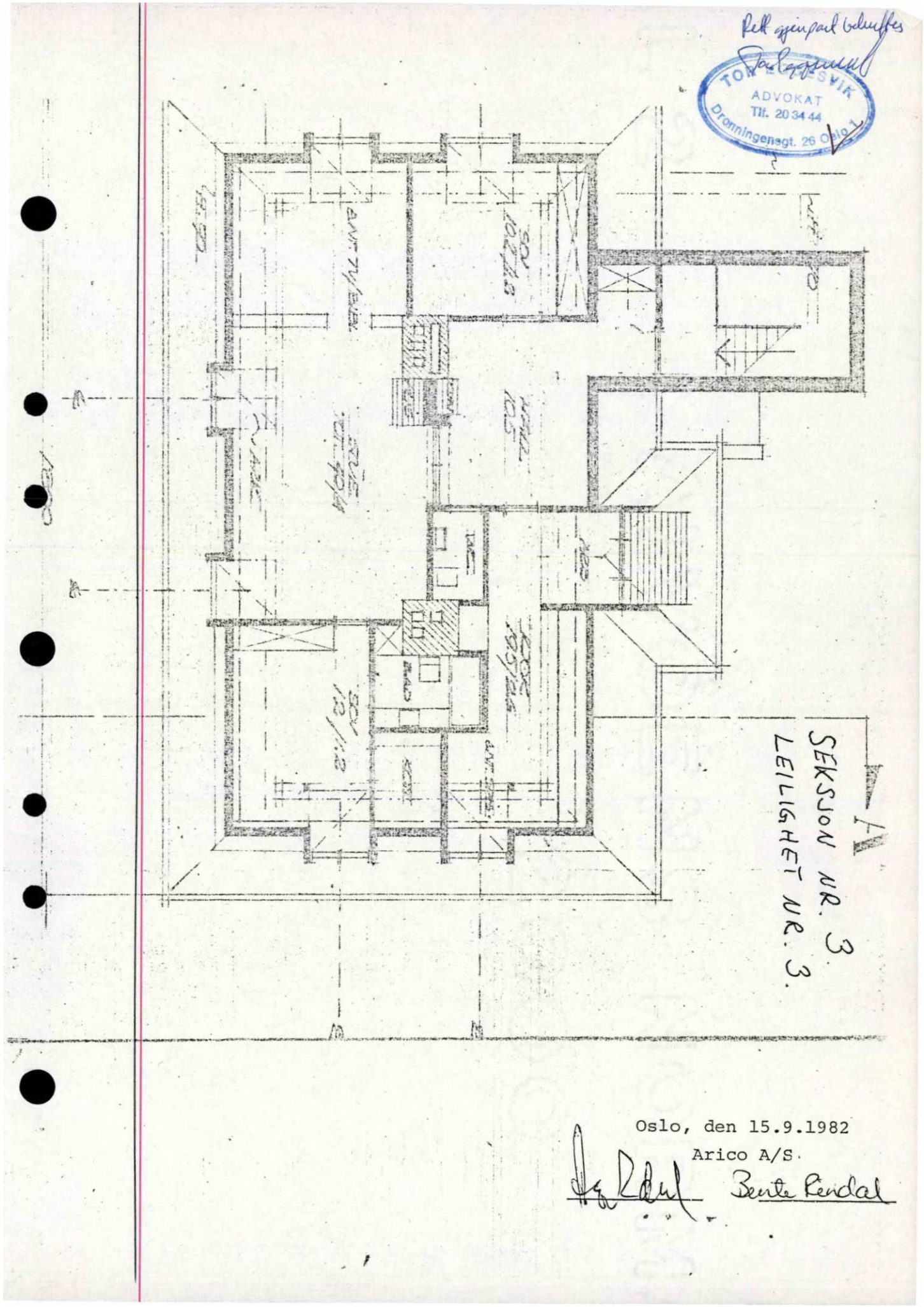
Oslo, den 15.9.1982

Arico A/S

[signature] Bente Rindal

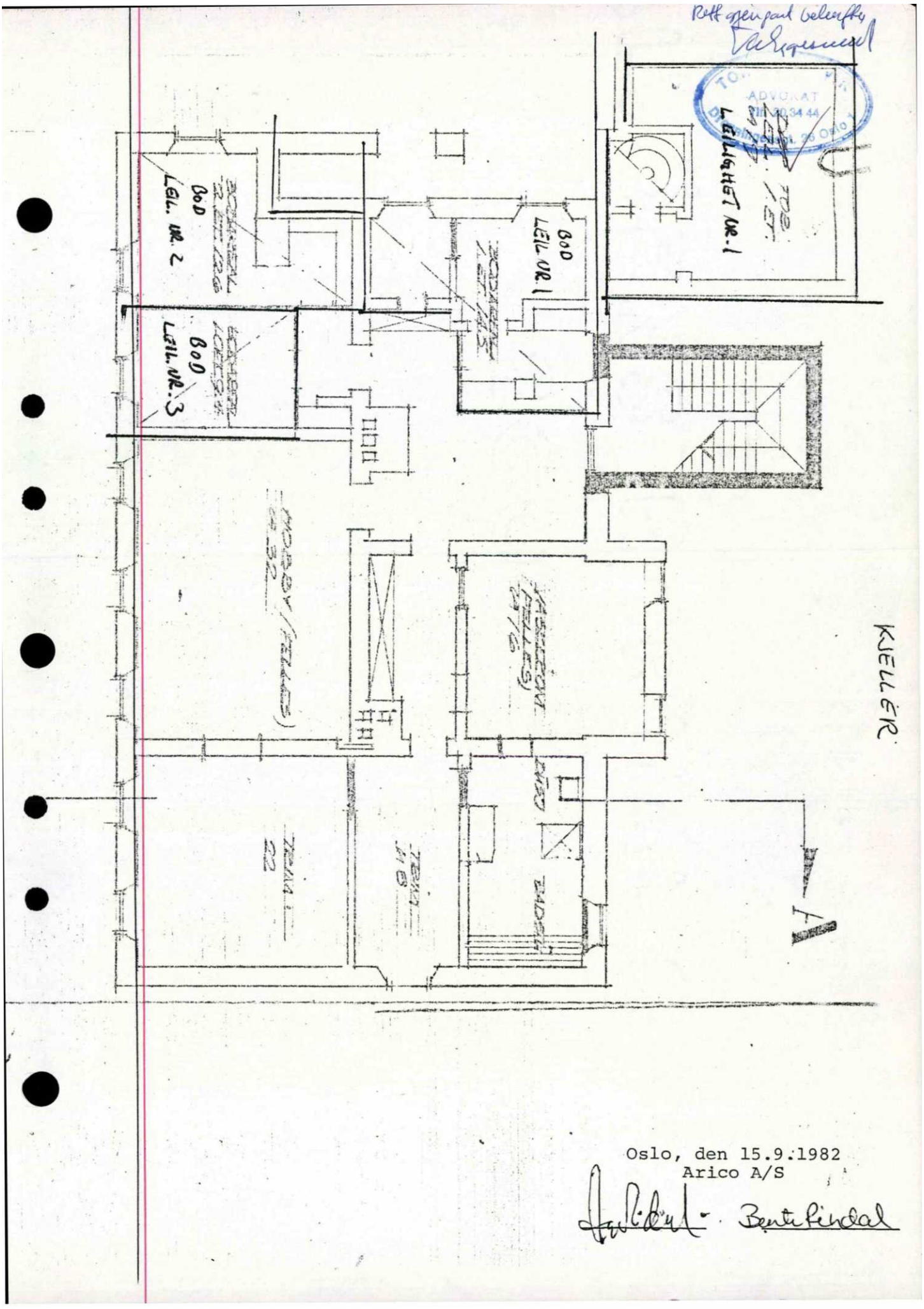
Rett gjengitt bekreftes

TOR [illegible]SVIK
ADVOKAT
Tlf. 20 34 44
Dronningensgt. 26 Oslo 1



SEKSJON NR. 3.
LEILIGHET NR. 3.

Oslo, den 15.9.1982
Arico A/S.
Bente Rendal



Oslo, den 15.9.1982
Arico A/S

1.

Byskriveren i Oslo.

SAMMENFØYNINGSATTEST.

Det attesteres herved at følgende eiendommer, som ligger i Oslo by, grenser umiddelbart til hverandre.

GNR. 2 BNR. 214
GNR. 2 BNR. 216
GNR. BNR.
GNR. BNR.
GNR. BNR.
GNR. BNR.
GNR. BNR.
GNR. BNR.

BYSKRIVEREN I OSLO AKER DISTRIKT
05 MAI 82 011906
DAGBOKFØRT

Således at det med hensyn til beliggenheten intet er til hinder for at sammenføyning foretas.

Eiendommen skal etter sammenføyning ha betegnelsen:

GNR. 2 BNR. 214

Oslo oppmålingsvesen, den 22/3-82
for oppmålingssjefen
Arnhomdalen

Rekvirent: Arico A/S

Ovennevnte eiendommer begjæres sammenføyet. Oslo, den 25/3-82

Attesten må underskrives av eieren(eierne) av de ovennevnte gnr. og bnr. som skal sammenføyes. Attesten leveres byskriveren i Oslo, Tollbugata 1 A, OSLO 1.

Arne Ridal
Bente Ridal

Avskriftens riktighet bekreftes
S. Tor Eggesbø TEKNISK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/27101/105
Attesteringstidspunkt 2026-03-05 13:21

DAGBOKFØRT

DAGBOKFØRT 11/10 1982
27101

11.OKT.82 027101

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Erklæring

Rett gjenpart bekreftes
Oslo, 21.9.82

ARB EGGESVIK
ADVOKAT
Tlf. 20 84 44
Dronningensgt. 26 Oslo

I forbindelse med utskilling av parseller fra vår eiendom gnr. 2 bnr. 214 i Aker distrikt, skal gjelde følgende rettigheter og forpliktelser for utskilte parseller, som nedenfor angis med gårds- og bruksnummer:

1.
Gnr. 2 bnr. 1053 har rett til to oppstillingsplasser for bil på areal angittt til dette i erklæring med kart tinglyst etter krav fra Oslo kommune. Bnr. 1053 har rett til de to plasser som er nærmest tomtegrensen mellom bnr. 1053 og denne eiendom.

2.
Gnr. 2 bnr. 1052 har rett til to oppstillingsplasser for bil på samme areal, og med plassering som de to nærmeste påfølgende plasser etter bnr. 1053.

3.
Gnr. 2 bnr. 1052 og bnr. 1053 har rett til vei i henhold til erklæring tinglyst etter krav fra Oslo kommune.

Det samme gjelder gnr. 2 bnr. 1051 i henhold til egen tinglyst erklæring med skisse.

4.
Utgifter til vedlikehold, snøbrøyting m.v. av innkjørsel og parkeringsplass, fordeles mellom de bruksberettigede likt på hver husstand, dog slik at belastningen for bruksnummer 1051 begrenses til 1/3 husstand. Veien skal holdes vedlike, og de bruksberettigede er bundet av flertalls vedtak om utbedring, påkostning og vedlikehold.

5.
Gnr. 2 bnr. 1053 har rett til å bygge forstøtningsmur i tomtegrensen mellom bnr. 1053 og denne eiendom.

6.
Gnr. 2 bnr. 1052 og 1053 har rett til å ha, og legge vann- og kloakkledninger, samt elektriske/TV/radio/telefonledninger over eiendommen uten vederlag.

Dog har de to eiendommer plikt til å sette eiendommen tilbake i samme stand, dersom graving på denne eiendom for utbedring er nødvendig.

7.
Gnr. 2 bnr. 1052 og denne eiendom skal ha felles vedlikehold av tak over bygg. Utgiftsandel for bnr. 1052 er 18/76-deler, mens seksjon 1 av denne eiendom har utgiftsandel 25/76-deler, seksjon 2, 19/76-deler og seksjon 3, 14/76-deler.

8.
Gnr. 2 bnr. 1052 har rett til anvendelse av lekeareal i henhold til erklæring tinglyst etter krav fra Oslo kommune.

Oslo, den 15. september 1982

Arico A/S

Avskriftens riktighet bekreftes.

EKSPROPRIASJONS-KONTORET
13 JAN. 76

16-3-42

Utskrift
av
rettsbok
for
OSLO SKJØNNSRETT.

8460
20 APR. 1976

År 1975 den 16. desember ble det holdt møte i Oslo Skjønnsrett avd. I.

Rettens sammensetning:

Administrator: Byrettsdommer Finn Thune.

Øvrige medlemmer: Murmester Arne Kielland,
direktør Arnfinn Vik,
forretningsfører Lorang Kristiansen,
byggmester Aksel F. Hansen.

Man behandlet:

sak nr. 13/1975: Forsøkstakst over grunn til parkeringsplass av gnr. 2 bnr. 216, Dronninghavnveien 9, Bygdøy.

Saksøker: Oslo kommune.

Prosessfullmektig: Kommuneadvokaten,
v/h.r.advokat Fridthjof Brustad,
Rådhuset, Oslo 1.

Saksøkt: Eieren av Dronninghavnveien 9 - Forretningskonsulent A/S v/styrets formann H.P. Thommessen,
Dronninghavnveien 7, Oslo 2.

Prosessfullmektig: H.r.advokat Jac. P. Jacobsen,
Tordenskioldsgt. 6, Oslo 1.

Administrator hadde tilstede sakens dokumenter.

Etter fornyet rådslagning for lukkede dører ble det avsagt slikt

s k j ø n n :

Den 27/11-1974 fattet Bygningsrådet i Oslo annen gangs vedtak om regulering av 2407,3 m2 grunn av gnr. 2 bnr. 216, Dronninghavnveien 9 til trafikkområde - d.e. til parkeringsplass.

Etter at formannskapet den 15/5-1975 hadde vedtatt å begjære forsøkstakst, har kommuneadvokaten ved prosesskrift av 17/7-1975 begjært sådan takst avholdt, jfr. bygningslovens § 41, sammenholdt med §§ 25 nr. 3 og 35 nr. 1 annet ledd a.

Dronninghavnveien 9 har et samlet areal på 2983,2 m2. Restarealet på 575,9 m2 forutsettes sammenføyet med gnr. 2 bnr. 214, Dronninghavnveien 7, som har samme eier, Forretningskonsulent A/S. Det areal som skal eksproprieres er ubebygget, og utgjør i alt vesentlig hage til Dronninghavnveien 7. Denne eiendom er bebygget med en større herskapelig enebolig med 460 m2 boligflate + peisestuer m.v. i kjeller. Dessuten er det på eiendommen oppført en portnerbolig med to mindre leiligheter og garasje med plass for 2 biler. Portnerboligen ligger delvis inne på gnr. 2 bnr. 216 i den del av eiendommen som ikke skal eksproprieres. Dronninghavnveien 7 har ellers et areal på 3728 m2, slik at eiendommen ved eventuell sammenføyning vil få et samlet areal på 4303,9 m2.

På det eksproprierte areal er det 14 store frukttrær og endel større trær. Her ligger også grunnmur til et uthus som er nedbrent.

Kommuneadvokaten har oppstillet følgende alminnelige skjønnsforutsetninger:

"1. Grunn til trafikkområder (bygningslovens § 25 nr. 3) eksproprieres til eiendom som angitt på ekspropriasjonskartet.
Til skråninger beslaglegges grunn utenfor reguleringen. Herfor fastsettes ulempe-erstatning.

2. Nødvendig flytting av gjerder samt eventuelt oppsetting av nye gjerder må foretas av vedkommende grunneier. Gjerdene anbringes i ekspropriasjonsgrensen.

3. Anlegget påtar seg intet arbeid utenfor sin egen grunn, unntatt hvor dette blir uttrykkelig angitt. Vedlikeholdsplikten er i så fall under enhver omstendighet grunneierens.

4. Hvor den grunn som eksproprieres er bevokset, er det forutsetningen at eieren har anledning til å fjerne og beholde trær, busker og planter. Dette må være gjort innen et tidspunkt som for anleggsarbeidets skyld fastsettes av veivesenet.

5. Taksten omfatter enhver erstatning i anledning av ekspropriasjonen. Tilfeldige og uberegnelige skader og ulemper ved selve anleggsarbeidet holdes utenfor skjønnet. Slike skader og ulemper erstattes i tilfelle etter overenskomst eller nytt skjønn.

6. Nødvendig omlegging av bestående private avkjørsler foretas av anlegget.

7. Eksisterende private vann- og kloakkledninger omlegges om nødvendig av anlegget, hvis ikke plikt til omlegging påhviler eieren. Fremtidige reparasjoner og vedlikehold påhviler i alle fall eieren.

8. Enhver som berøres av anlegget, får sitt særskilte takstnummer. Det oppstilles spesielle forutsetninger for det enkelte takstnummer. Disse vil eventuelt bli supplert under befaringen.
9. Kommunen besørger avholdt oppmålingsforretninger og utferdigelse av målebrev for den grunn som ekspropri-eres. Utgifter til stempel, tinglysning m.v. betales av kommunen."

Han har ellers anført at bruksverdien i dette tilfelle kan settes lik tomteverdien og har til nærmere belysning av denne dokumentert en del pristakster og priser ved eiendomsoverdragelse.

Han peker ellers på at arealet skal brukes til utvidelse av den nåværende parkeringsplass foran Folkemuseet. Dette areal ble i sin tid ekspropriert til dette formål, og ved skjønn av 25/11-1959 ble taksten på arealet satt til kr. 85.000,-, eller ca. kr. 24,- pr. m2. Det var nedlagt påstand om særskilt ulempeerstatning, men denne påstand ble ikke tatt til følge.

Tomtearealet ligger til vei, og i Dronninghavn-veien går en 9" kloakkledning. Men noen tilknytning til denne ledning vil på det nåværende tidspunkt ikke bli tillatt, fordi ledningen fører rett ut i Frognerkilen. Det foreligger planer og bevilgninger for å føre ledningen via pumpeanlegg over fjorden til Skarpsno, men det er først nødvendig med et grunnerverv, og anlegget kan ikke ventes realisert før om 2-3 år.

Kommuneadvokaten bestrider ellers at parkerings-plassen vil medføre sådan ulempe for den gjenværende eiendom at dette vil gi seg økonomisk utslag.

Han har nedlagt påstand om at skjønnet fremmes.

Saksøkte v/høyesterettsadvokat Jac. P. Jacobsen har på sin side anført at han er enig i at grunnen må vurderes etter tomteverdi, men han peker på at det her gjelder en sentralt beliggende tomt i et eksklusivt strøk, og at man ikke uten videre kan sammenligne med priser som er oppnådd ellers på mere fjerntliggende steder på Bygdøy.

I tillegg til tomteverdien må man også tilkjenne erstatning for flytting av gjerde og for frukttrær og de store eiketrærne som står på tomten. Han peker også på at erstatningen for den nedbrente uthusbygning ikke er utbetalt,

og at erstatningen for denne er satt til kr. 18.000,- ved gjenoppføring, og til kr. 14.000,- i tilfelle den ikke gjenoppføres. Man lider således ved ekspropriasjonen et tap på kr. 4.000,-.

Det største tap saksøkte lider vil imidlertid være som følge av den verdiforringelse eiendommen påføres på grunn av parkeringsplassens nærhet. Denne kommer nå tett inntil bebyggelsen. Det dreier seg her om en herskapelig eiendom med en påregnelig salgsverdi på henimot kr. 2 mill. Det er bare en fåtallig krets av kjøpere til et slikt hus - fortrinnsvis ambassader. Med en parkeringsplass tett opp til huset, mister dette en vesentlig del av sin attraktive verdi, og det vil ikke være urimelig å anta at prisen vil gå ned med kr. 200.000,- til 500.000,-.

Under henvisning hertil har han nedlagt sådan

påstand:

"Saksøkte krever erstatning for:
avstått tomteareal,
nytt gjerde,
store eiketrær og frukttrær,
trafikkens nærhet,
omkostninger til juridisk bistand."

Skjønnsretten skal bemerke at det er enighet mellom partene om at erstatning for grunn skal settes til tomtepris. Denne må da fastsettes på grunnlag av det antatte prisnivå i strøket slik dette antas å ha utviklet seg på grunnlag av de gjeldende prisbestemmelser.

Når tomteverdien erstattes, kan det ikke utmåles særskilt erstatning for frukt- eller andre trær, uten forsåvidt disse gir tomten en særlig attraktiv verdi. Dette er i tilfelle noe som må gå inn i tomteprisen. Det er opplyst at utnyttelsesgraden er 0,25. Tomten vil da kunne utnyttes til rekkehusbebyggelse.

Ut fra dette utmåles ingen særskilt erstatning for trær. Tomteverdien kan passende settes til kr. 70,- pr. m2. En har da også tatt hensyn til at det ennå vil ta 2-3 år før tomten kan få den kloakktilknytning som er nødvendig for oppnåelse av byggetillatelse. Tap av brannassuranse har man ikke tatt hensyn til, idet en gjenoppføring

av den brente uthusbygning ikke antas å ville influere på tomteverdien. En slik bygning vil nærmest hindre en effektiv utnyttelse av tomten.

Eiendommen har idag nettinggjerde mot parkeringsplassen. En del av dette - ca. 27 m - er oppført på nedgravde granittblokker, mens resten har vanlig feste i grunnen. En antar at saksøkte har krav på et gjerde av tilsvarende utførelse. Dette blir i tilfelle noe lenger enn det tidligere. Utgiftene til oppsetting settes skjønnsmessig til kr. 6.500,-. En har da forutsatt at saksøkte - om han skulle finne dette regningssvarende - kan grave opp og benytte de gamle granittblokker.

Når det gjelder spørsmålet om ulempeerstatningen må retten legge til grunn at en parkeringsplass tett opp til huset i noen grad vil redusere omsetningsverdien av dette. Det dreier seg her om en relativt herskapelig bebyggelse i en meget høy prisklasse. En slik eiendom vil være særlig ømfintlig overfor ytre påvirkning i form av larm og eksos fra parkeringsplassen. Det er riktignok så at den indre del av parkeringsplassen neppe vil bli særlig meget benyttet om vinteren, men i sommerhalvåret må en regne med at plassen blir full. Det vil bli larm og eksos fra biler under giring ved inn- og utkjøring på plassen, og dette vil virke sjenerende når en skal oppholde seg i hagen - og eventuelle kjøpere vil være forbeholdne med å gi full pris for en slik eiendom. Alle forhold tatt i betraktning finner en å måtte utmåle en ulempeerstatning på kr. 75.000,-.

Saksøkte har påstått seg tilkjent saksomkostninger, og høyesterettsadvokat Jacobsen har oppgitt at han vil belaste sin part med kr. 1.200,-.

Da det gjelder en ekspropriasjonssak hvor saksøkeren også har møtt med advokat, vil påstanden bli tatt til følge, og saksomkostninger vil bli tilkjent med kr. 1.200,-.

Skjønnet er enstemmig.

Slutning:

I. Den erstatning som tilkommer eieren av Dronninghavnveien 9, gnr. 2 bnr. 216, Forretningskonsulent A/S, fastsettes slik:

a) Erstatning for grunnavståelse kr. 70,- pr. m2.

b) Erstatning for gjerde kr. 6.500,-.
c) Erstatning for ulempe kr. 75.000,-.

II. I erstatning for saksomkostninger betaler Oslo kommune til Forretningskonsulent A/S kr. 1.200,-, innen 2 uker fra forkynnelsen av dette skjønn.

Rettsboken ble opplest.
Retten hevet.

Finn Thune (sign.)
Arne Kielland (sign.) Aksel F. Hansen (sign.)
Arnfinn Vik (sign.) Lorang Kristiansen (sign.)

Riktig utskrift bekreftes:
OSLO SKJØNNSRETT
Karen Jansmork
Karen Jansmork

25 AUG. 1971

14323 a

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier av Dronninghavnveien 7, gnr 2 bnr 214, vedtar herved følgende som bindende for meg og senere eiere av denne eiendom:

1. Området mellom eksisterende hovedbygning på gnr 2 bnr 214 og gnr 2 bnr 212 og 873 vil ikke på noen måte bli bebygget.
2. I og langs grenselinjen mellom gnr 2 bnr 214 skal det gies eierne av gnr 2 bnr 212 og 873 rett til å oppsette et maksimum 2 meter høyt gjerde av samme type som selgeren har avtalt oppsatt mot Caspar Brochmanns eiendom, gnr 2 bnr 210. Oppsetting og vedlikehold av dette gjerde besørges av eierene av gnr 2 bnr 212 og 873.
3. Disse rådighetsinnskrenkninger skal påhvile gnr 2 bnr 214 uansett eier og blir således å tinglyse som negative servitutter på nevnte eiendom.

Bygdø den 10. juni 1971

FORRETNINGSKONSULENT A/S

H.P. Thommessen (sign.)

Riktig avskrift bekreftes:

Høyesterettsadvokat
Wilh. Münter Rolfsen

Avskriftens riktighet bekreftes:

7539 16 MAI 1969

gnr. 2
bnr. 216

E R K L Æ R I N G

A/S Forretningskonsulent, som eier av Dronninghavnvn.9, Bygdø, og Norsk Texaco Oil A/S erklærer seg herved enig om i fellesskap å søke utviklet en bensinstasjon på Dronninghavnvn. 9, Bygdø. Såfremt prosjektet godkjennes skal Texaco ha rett til leveransene til stasjonen på vilkår som fastlegges i særskilt kontrakt.

gnr. 21
bnr. 216.

Av hensyn til tinglysingen anslås verdien av dokumentet til kr. 1.000,-. Erklæringen blir å avlyse når endelig kontrakt opprettes, eller når Texaco måtte trekke seg fra prosjektet.

Oslo, den ~~9. mai~~ 9/5. 1969

A/S Forretningskonsulent

Avskriftens riktighet bekreftes:

Arico A/S v/ adv. Tor Eggesvik. Postboks 1405-Vika. Oslo 1.

DAGBOKFØRT
24.SEP.82 025577
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Delingserklæring

I anledning av at parseller skal fradeles gnr. 2 bnr. 214, Dronninhavnvn.7, erklærer herved undertegnede eier at det som heftelse på gjenværende del av eiendommen skal hvile rettigheter til adkomst, biloppstillingsplasser og bruk av felles oppholdsareal på arealer som vist på skisse på omstående side.

Skravert felt på skissen betegnet biladkomst, gjelder kjøreadkomst til gnr. 2 bnr. 1052 og 1053. Skravert felt betegnet gangvei, gjelder rett til gangadkomst og nødvendig kjøring med bil (for syke-, vare- og flyttetransport) for de samme eiendommer. Veigrunnen skal også være adkomst til gjenværende eiendom. Grunn betegnet biloppstilling skal anvendes til oppstilling av biler tilhørende såvel beboerne av gnr. 2 bnr. 1052 og 1053 og gjenværende eiendom (gnr. 2 bnr. 214) som til besøksparkering.

Arealet betegnet felles oppholdsareal skal kunne brukes felles av beboerne(lekeareal for barn)i den på eiendommen eksisterende eldre bebyggelse, hvilket etter delingen vil si beboerne på gjenværende eiendom (gnr. 2 bnr. 214) og gnr. 2 bnr. 1052.

Denne erklæring kan ikke avlyses uten samtykke av bygningssjefen i Oslo.

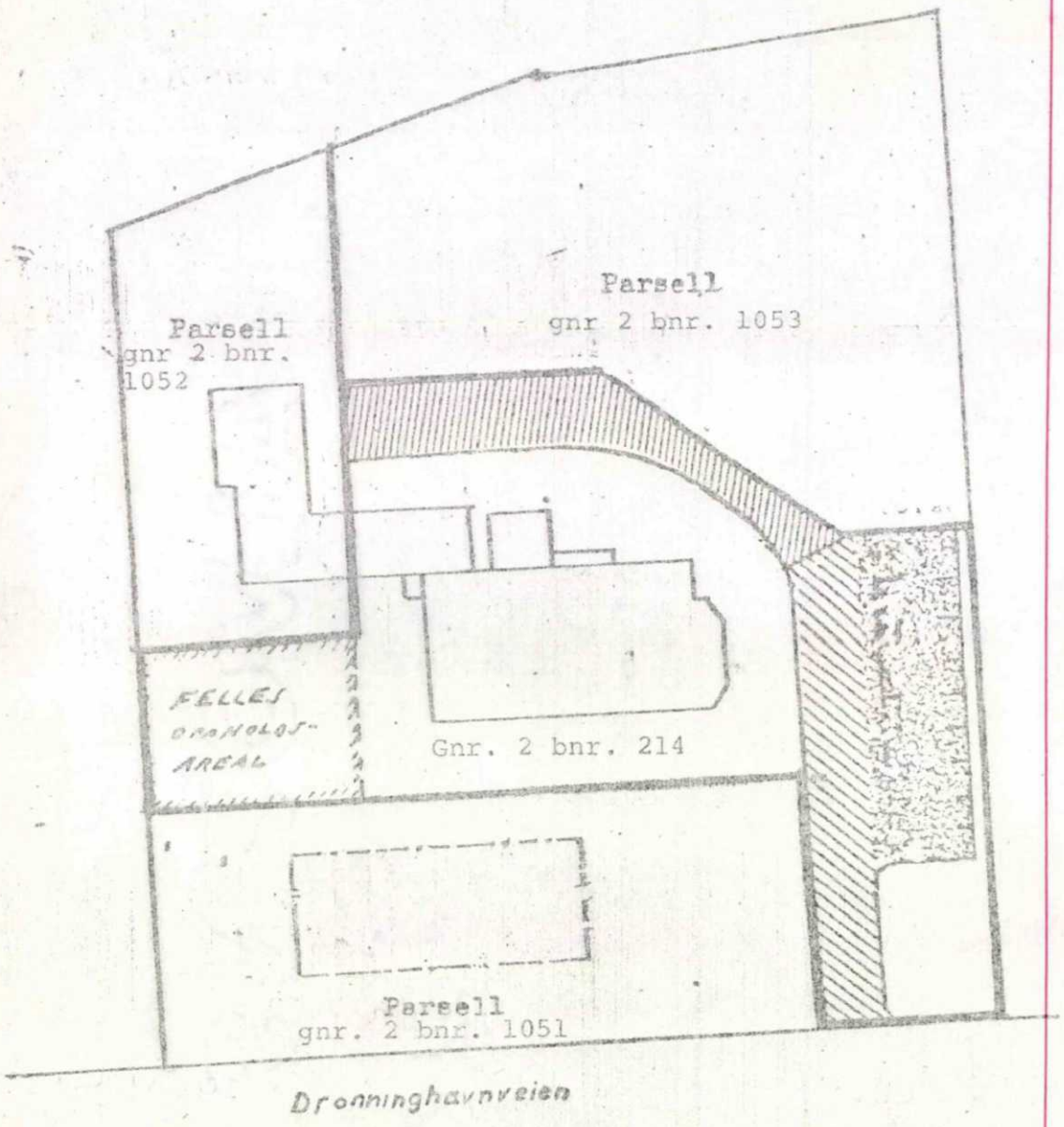
Oslo, den 15/9 - 1982-

Arico A/S

Åge Lidal

Bente Rindal

Avskriftens riktighet bekreftes



Grunn avsatt til biladkomst

Grunn avsatt til gangvei

Grunn avsatt til biloppstilling

Jnr. 78/1983.

Rett kopi bekreftes
Tor Eggesvik

DAGBOKFØRT

01.FEB.82 002663

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

E R K L Æ R I N G

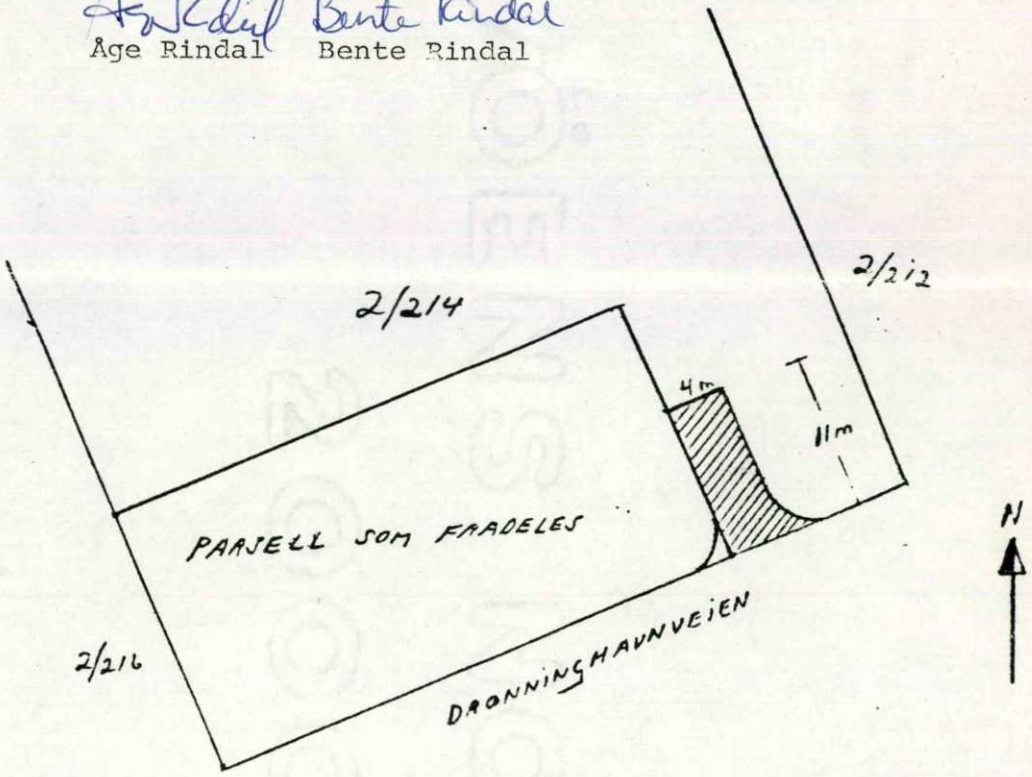
I anledning av at eiendommen gnr. 2 bnr. 214, Dronninghavnveien 7, skal deles ved at parsell utskilles, erklærer herved undertegnede eier at det som heftelse på gjenværende eiendom skal hvile rett til kjørbar adkomst for ferdsel til og fra felles avkjørsel ved Dronninghavnveien. Det aktuelle tjenende areal er inntegnet med skravur på kartskisse nedenfor.

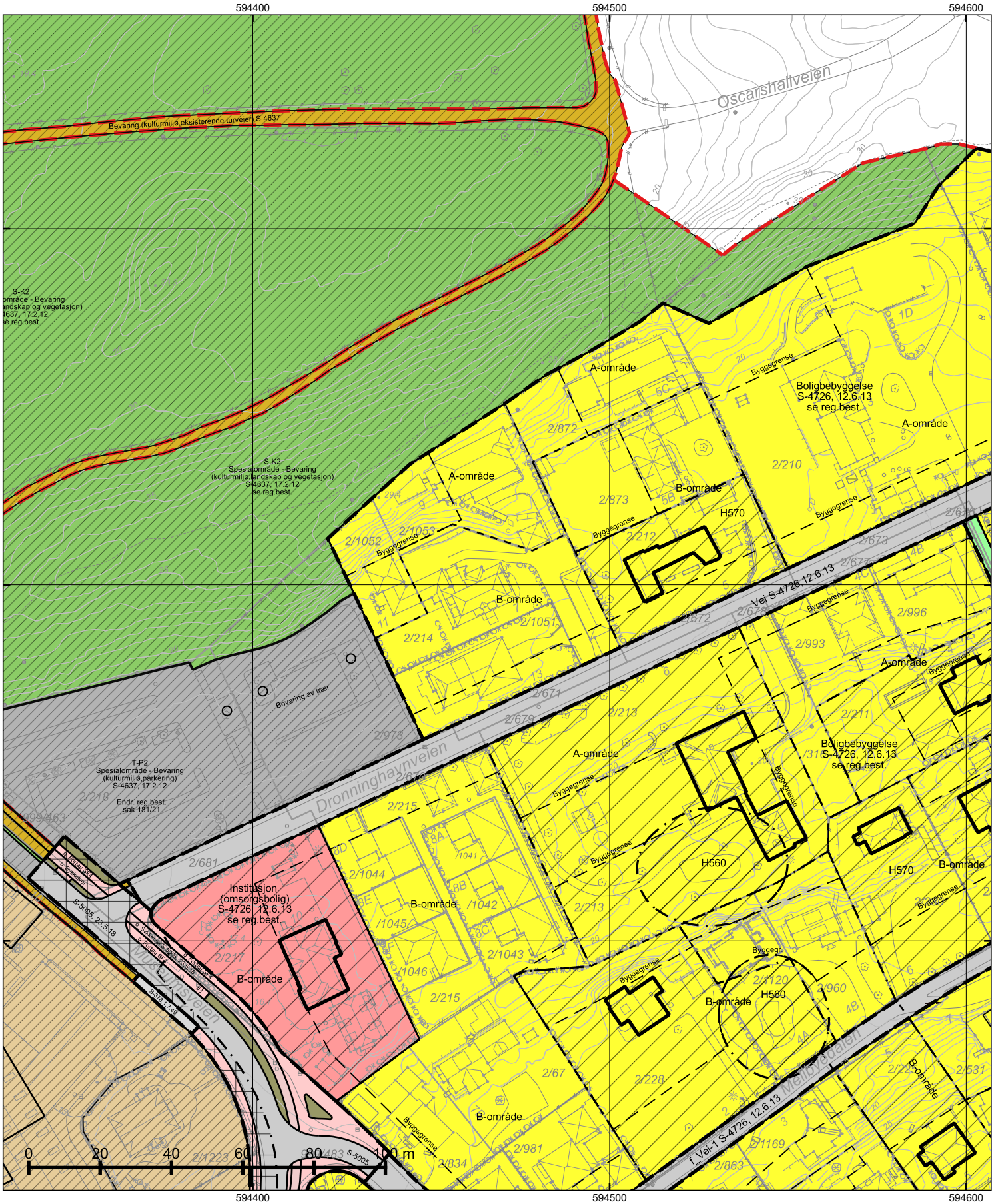
Denne erklæring kan ikke avlyses uten samtykke av bygningssjefen i Oslo.

Oslo, den 28.1.1982

Arico A/S

Åge Rindal Bente Rindal





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

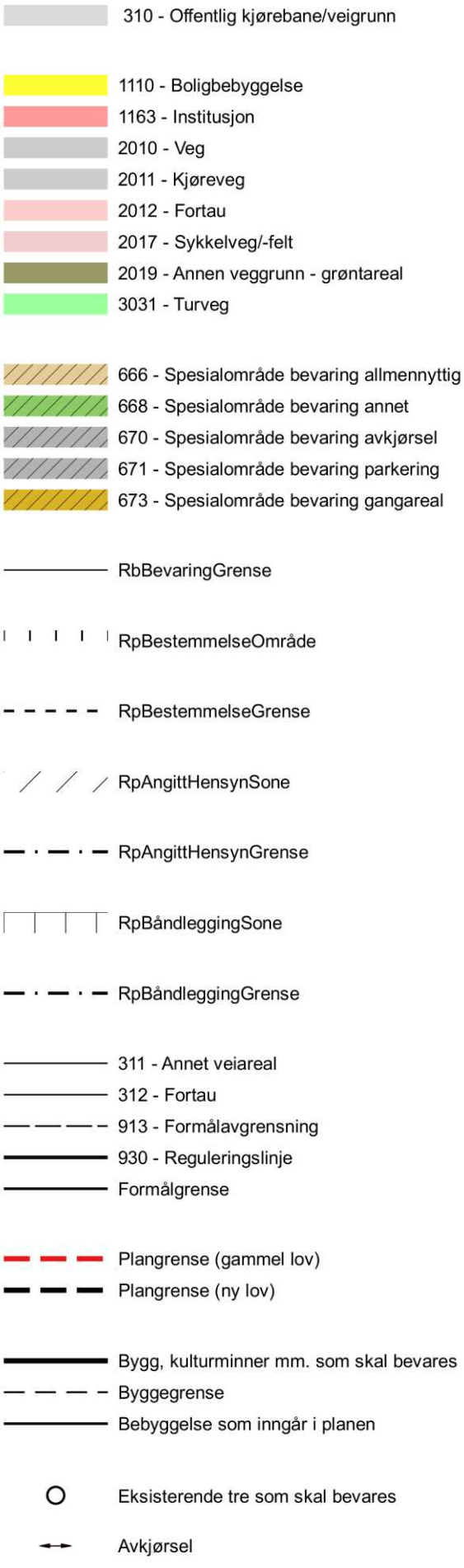
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

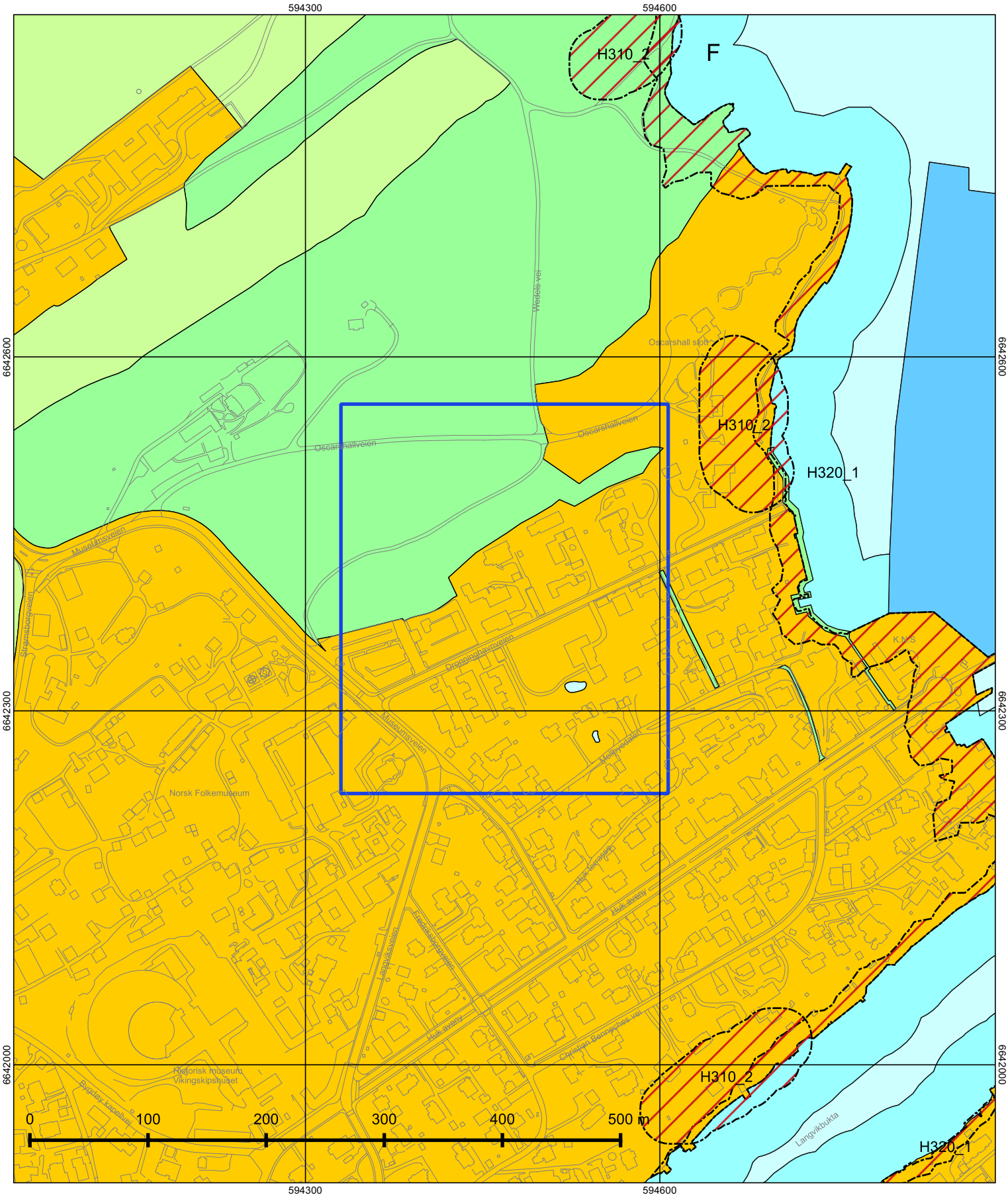
PlottID/Best.nr: 154061/ 86527999
Adresse: Dronninghavnveien 7
Gnr/Bnr: 2/214
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154061/86527999
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thea Sofie Lian Hvam
DRONNINGHAVNVEIEN 7

Dato: 05.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527999
9037038

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.2 BNR. 214

Vi viser til bestilling av 20260305 for DRONNINGHAVNVEIEN 7.

GNR. 2 BNR. 214

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.10.1910.

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

1499 m²

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

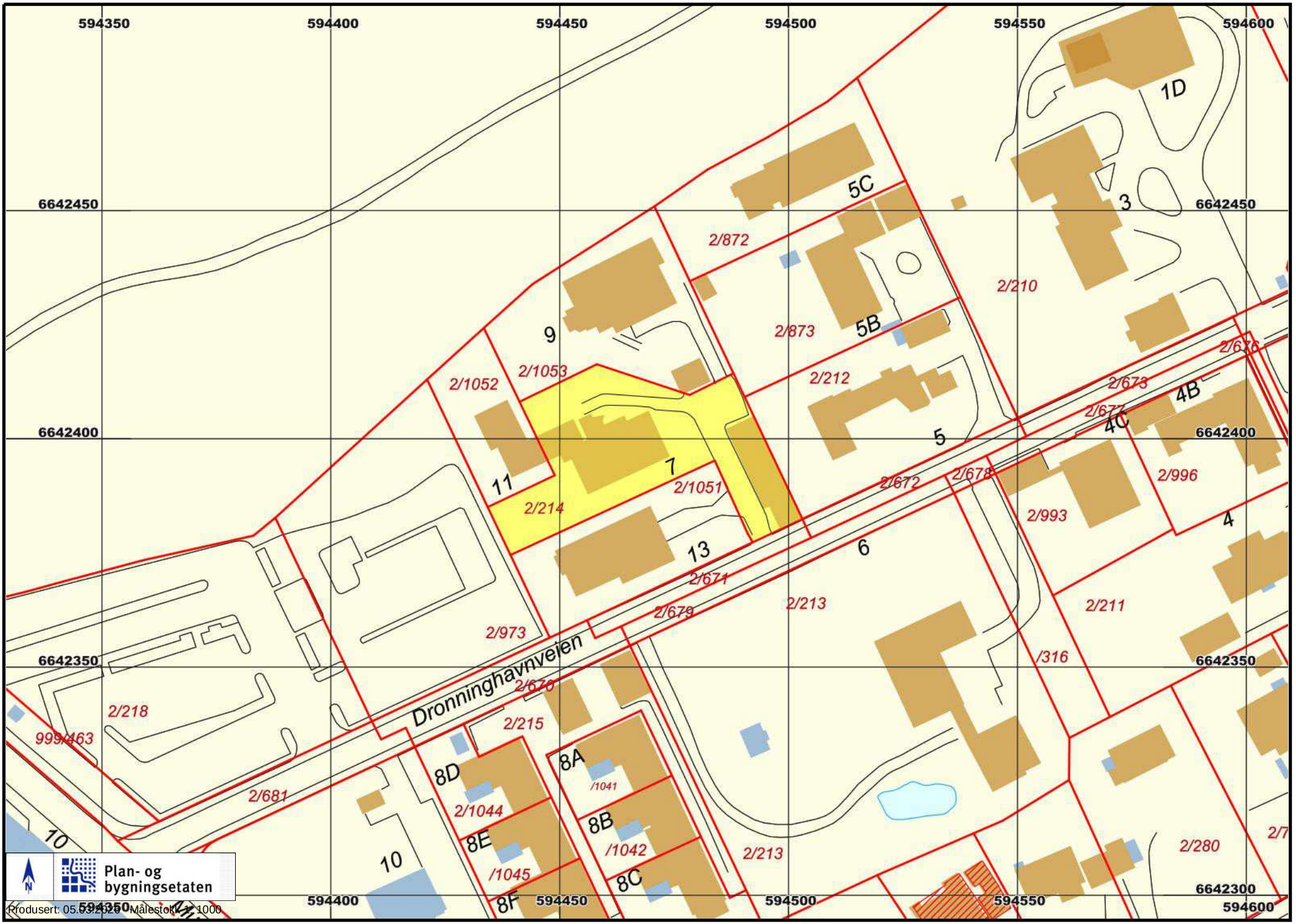
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


594350
594400
594450
594500
594550
594600
6642450
6642400
6642350
6642300
Dronninghavnveien
1D
3
5C
2/872
2/210
9
2/873
5B
2/1053
2/1052
2/212
2/676
2/673
2/677
4B
4C
5
11
7
2/214
2/1051
2/672
2/678
2/996
2/993
4
13
6
2/671
2/679
2/213
2/211
2/973
/316
2/670
2/218
999/463
2/215
8D
8A
/1041
2/681
2/1044
8B
8E
/1042
/1045
8C
8F
2/213
2/280
10
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 05.03.2025 Målestokk 1:1000

Oslo

S-4726

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny.

Vedtaksdato: 12.06.2013

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200809350

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200809350

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR VILLAOMRÅDET "HUK AVENY"

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket BO1-200809350, datert 26.11.2010 og revidert 04.03.2011 og 07.11.2011.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
- Institusjon (omsorgsbolig)
- Forsamlingslokale
- Bevertning
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Bolig/forretning/bevertning
- Boligbebyggelse/barnehage/forsamlingslokale/bevertning
- Forsamlingslokale/kontor/bevertning
- Forsamlingslokale/bevertning

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg
- Samferdselsanlegg kombinert med bebyggelse og anlegg – Kai/bevertning
- Samferdselsanlegg kombinert med bruk og vern av sjø og vassdrag – Parkeringsplasser/småbåthavn

Grønnstruktur
- Turvei
- Friområde

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Friluftsområde

Hensynssoner - soner med angitte særlige hensyn
- Bevaring naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø

§ 3 Formålet med reguleringen

Formålet med planen er å bevare områdets karakter – verneverdig bebyggelse og kulturmiljøer, bebyggelses- og grønnstruktur, landskapsformasjoner og biologisk mangfold, og samtidig muliggjøre en moderat utvikling av området på disse kvalitetenes premisser.

BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4 Hensynssone – bevaring av kulturmiljø

Alle søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven på eiendommer med bygg som skal bevares, skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før det fattes vedtak i saken.

Bygg som skal bevares er avmerket på plankartet og tillates ikke revet.

Bevaringsverdig bebyggelses opprinnelige eller historisk viktige elementer knyttet til eksteriør, materialbruk og detaljutforming skal bevares og/eller tilbakeføres til opprinnelig utseende og utførelse.

Mindre tilbygg og arker tillates forutsatt at bebyggelsens bevaringsverdier ivaretas, og at tilbygget og arkene underordnes eksisterende bebyggelses volum og skala. Sammen med bevaringsverdig bebyggelse skal helhetlige hageanlegg med vegetasjon, gjerder, porter, murer og trappeanlegg på eiendommen bevares.

Nødvendige tiltak for brannsikring av bebyggelse på gnr/bnr 2/217 tillates.

Opprinnelig interiør med større, fast inventar og veggmalerier i Roklubbens festsal, gnr/bnr 2/183, skal bevares.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak skal det innsendes utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen, terrengtilpasning mot naboeiendommene samt opparbeidelse av utearealene som sikrer tilstrekkelige grøntarealer, jfr. § 6.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan skal opparbeides før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gis.

For mindre tiltak kan kommunen redusere kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1
Ny bebyggelse og parkeringsplasser skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering.

6.3
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Ved ferdigstillelse av terreng tillates følgende:

a. På flate og svakt skrånende eiendommer skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelsen maksimalt være 0,5 m.
b. For skrånende eiendommer med fall 1:6 - 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter, med en minste avstand på 6 m ved terrassering.
c. For bratte eiendommer med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter, med en minste avstand på 6 m ved terrassering.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for innkjøring til parkeringsanlegg.

6.4
Maksimalt 35 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt, på egen eiendom.

6.5
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse og gjerder

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet. Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, jfr. § 9, lengde/bredde, grunnflate, volumoppdeling (volumoppbygging), takform og materialbruk, hvorav takform eller materialbruk skal være et av elementene.

Moderhusets ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen får en helhetlig skala og moderhuset et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

Nye gjerder høyere enn 1,2 meter tillates ikke, med unntak mot Langviksveien hvor nye gjerder kan være inntil 1,8 meter høye.

§ 8 Bekker

Åpne strekninger av bekker og dammer skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede bekker skal gjenåpning av disse sikres i nye løp.

§ 9 Bebyggelse, høyder og grad av utnytting

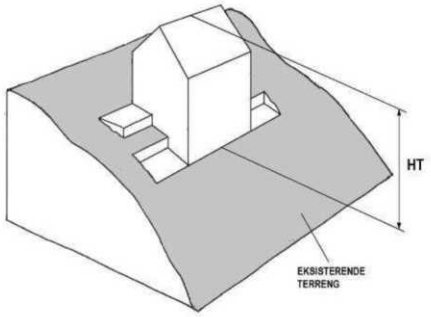
Det tillates følgende utnyttelse (%-BYA) på den enkelte eiendom:

- For områder merket A på plankart: Inntil 15 %
- For områder merket B på plankart: Inntil 20 %

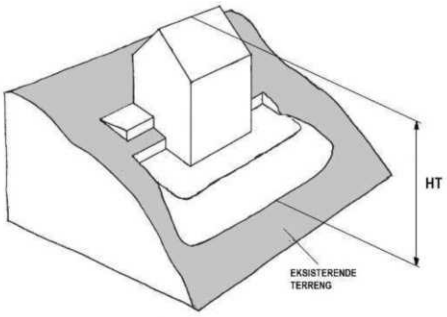
Følgende høyder tillates ut i fra eksisterende terreng:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

b. Tiltakets totale høyde (HT) målt i forhold til eksisterende terreng skal ikke overstige 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning, støttemurer, skjæringer og fyllinger, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene i nærområdet langs samme side av vei har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 17 % av eiendommens areal i A-områdene og 22 % i B-områdene.

§ 10 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være minimum 800m². Fradeling kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 11 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm:

a. Minimum 200m² for eneboliger og 300m² for tomannsboliger.
b. Minimum 100m² per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55m² i annen boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50m² per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55m² i annen boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealet skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen.

Uteoppholdsareal på terreng skal innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 6 x 6 meter pr. boenhet.

Ved tiltak med mer enn 4 boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 12 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

§ 12 Parkering

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

Parkeringsplasser på terreng, dvs frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m² pr plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved flere enn tre boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene ligge på terreng, være felles for beboerne og ikke være overbygget. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5 meter.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 13 Veg

Tiltak i gateløpet Huk aveny, markert med hensynssone, skal plasseres og utformes slik at eksisterende trerekke bevares. Det skal utarbeides en skjøtselsplan som skal godkjennes av Friluftsetaten, som bl.a. viser hvordan gatens avenypreg styrkes, trerekken suppleres med nye trær og vekstvilkårene forbedres.

Det historiske nedstigningstårnet ved Huk aveny 18 skal bevares med sin nåværende plassering.

Vei merket f_veg-1 på plankartet skal være privat, felles avkjørsel for eiendommene gnr/bnr 2/32, 2/66, 2/72, 2/203, 2/228, 2/249, 2/280, 2/531, 2/763, 2/841, 2/842, 2/843, 2/861, 2/862, 2/863, 2/928, 2/934, 2/960, 2/981, 2/1103, 2/1120, 2/1169, 2/1197.

Vei merket f_veg-2 på plankartet skal være privat, felles avkjørsel for gnr/bnr 2/55, 2/62, 2/63, 2/64, 2/387, 2/451, 2/1006, 2/1007, 2/1008, 2/1128.

Vei merket a_veg på plankartet skal være privat avkjørsel for gnr/bnr 2/142.

GRØNNSTRUKTUR

§ 14 Turvei og friområde

På turvei merket *T1* på plankartet tillates kjøreatkomst til eiendommene gnr/bnr 2/21, 2/41, 2/73, 2/87, 2/244, 2/260, 2/305 og 2/312. På turvei merket *T2* på plankartet tillates kjøreatkomst til eiendommene gnr/bnr 2/41, 2/123, 2/334. På turvei merket *T3* på plankartet tillates kjøreatkomst til eiendommene gnr/bnr 2/211, 2/209, 2/1084. På gangvei merket *T4* på plankartet tillates kjøreatkomst til eiendommene gnr/bnr 2/31, 2/39, 2/68, 2/186.

Turvei og friområde skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel og opphold.

Turvei – kyststi som avmerket på plankartet skal opparbeides med minimum 1,5 meter og være tilgjengelig for allmenn ferdsel.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 15 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Byggegrense mot sjøen gjelder som vist på plankartet. Det tillates brygge utenfor byggegrense på inntil 8m² pr. eiendom. Største bredde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres. Brygger skal utformes og plasseres slik at opparbeiding av og allmenn ferdsel på kyststi som avmerket på plankartet ikke hindres.

HENSYNSSONER

§ 16 Bevaring av naturmiljø

Tiltak i hensynssone avmerket rundt dammer på gnr/bnr 2/41, 2/213 og 2/1120 skal gjennomføres på en måte som ikke forringer dammen eller truer livsbetingelser for amfibier. Ved søknad om tillatelse til tiltak innenfor hensynssonen skal konsekvenser for naturverdier tilknyttet dammene, herunder forhold for amfibier, dokumenteres og vurderes. Dammene skal skjøttes slik at de ikke gror igjen. Ved tiltak innenfor dammers hensynssone, skal Friluftsetatens uttalelse ift amfibiers livsbetingelser og andre naturverdier innhentes.

For øvrige hensynssoner (naturmiljø), som ikke omfatter dammene, tillates ikke oppføring av bygninger eller andre innretninger. Tiltak som medfører terrenginngrep eller masseforflytning er ikke tillatt. Stedegen vegetasjon skal bevares. Hogst og fjerning av død vegetasjon er ikke tillatt, med unntak av grantrær. Eksisterende stier skal holdes åpne med skånsom skjøtsel.

§ 17 JORDFORURENSNING

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 KABLER

Alle nye kabelanlegg skal graves ned i terrenget. Arbeidet skal være utført innen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gis. Det samme gjelder alle vesentlige ombygginger av eksisterende anlegg.

§ 19 AUTOMATISK FREDETE KULTURMINNER

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminnelovens §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres før rammetillatelse gis. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminnelovens §§ 8 og 9.

§ 20 STRØKSTJENLIG VIRKSOMHET

I østre ende av Huk aveny og langs Langviksveien tillates strøkstjenlig virksomhet forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket og at den ikke er i strid med planens hensikt. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

§ 21 DOKUMENTASJON

Søknad om tiltak skal inneholde:

a) Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert og hvordan tiltaket forholder seg til den bevaringsverdige bebyggelsen.
b) Inntegning av bevaringsverdige gjerder, porter, støttemurer og trappeanlegg på eiendommen.
c) Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 65 % vanngjennomtrengelige arealer sikres vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
d) Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering og utstrekning på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker og dammer.
e) Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
f) Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer/i nærområdet.
g) Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved vår-/ høstjevndøgn kl.15.00 og miljøbelastninger.
h) Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist.
i) Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 19, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.

j) Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k) Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon. For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Områderegulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 239.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.08.2013

Signy Volden, bem

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:
Dronninghavnveien 7, 0287 Oslo
Gnr. 2, Bnr. 214, Snr. 3, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260140

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Sigrid Øvrum

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 464 51 715

E-post: sigrid.ovrum@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.
