PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

OPPLANDGATA 7A
VEDLEGG TIL
SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Matrikkelrapport

Sammendrag fra boligmappa

Diverse byggesaksdokumenter

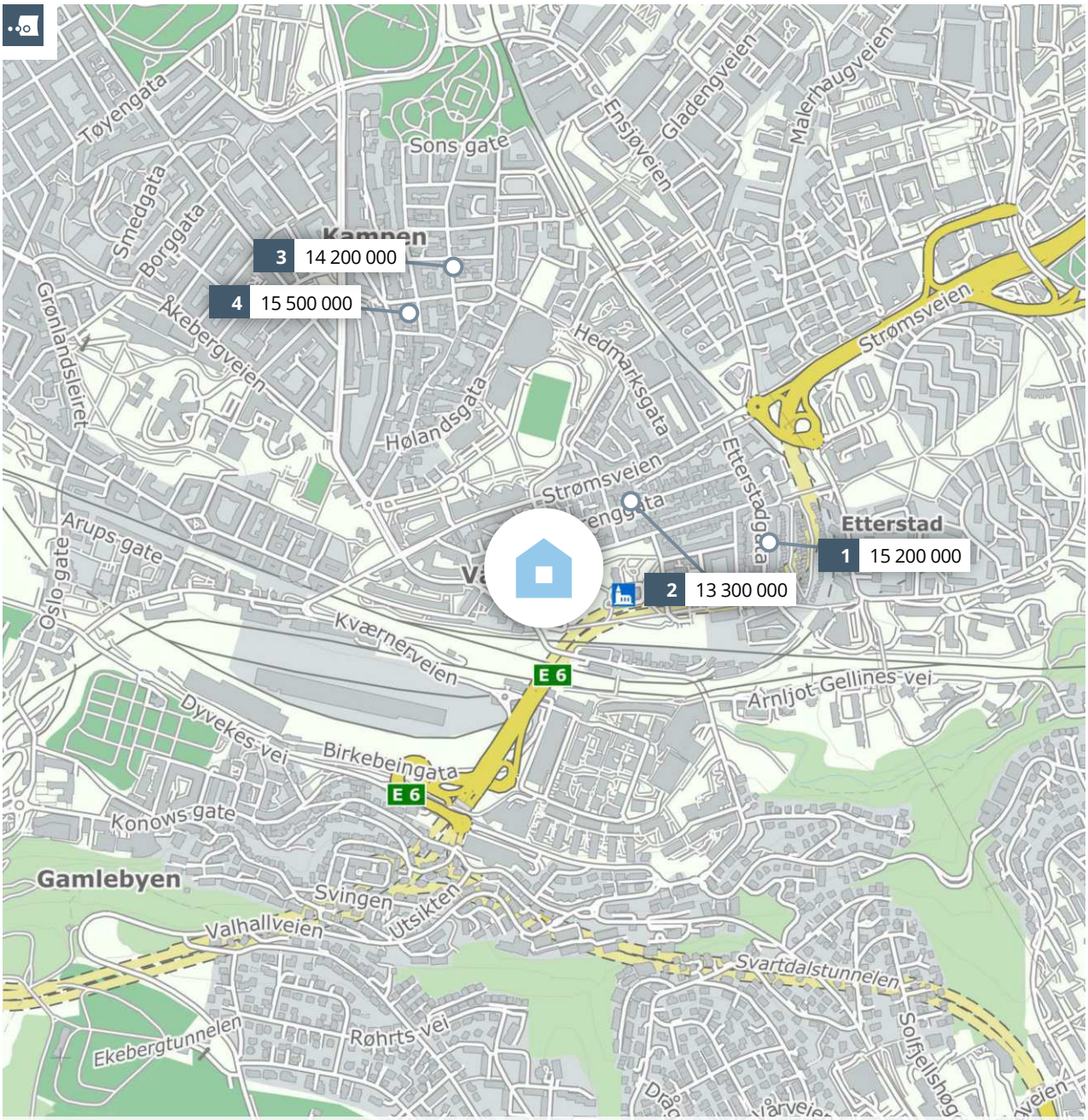
Vedtekter for sameiet ifbm seksjonering

Diverse avtaler og heftelser på eiendommen

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

OPPLANDGATA 7 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 25.05.2025

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: Synne Vang.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Opplandgata 7 A, 0657 OSLO

Selveier enebolig på felleseiet tomt, bygget i 1892

GNR 232 BNR 233 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS VÅLERENGA RODE 2

Verdivurdert til

16 000 000

0	16 000 000	80 808
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	198 m²	15 m²	- m²	14 m²	54 m²	22 m²

Tomt	359 m²
Byggeår	1892

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	3

Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Etterstadgata 24 154 m²	1875	536 m²	2 sov	13.05.2025	14 000 000	**15 200 000**	0	15 200 000	**98 701**
2	Vålerenggata 30 144 m²	1891	142 m²	3 sov	25.04.2024	13 500 000	**13 300 000**	0	13 300 000	**92 361**
3	Bøgata 7 206 m²	1988	248 m²	3 sov	26.09.2023	14 000 000	**14 200 000**	0	14 200 000	**68 932**
4	Norderhovgata 4 B 206 m²	1885	628 m²	3 sov	12.05.2025	16 300 000	**15 500 000**	0	15 500 000	**75 243**

Unik og sjarmerende enebolig med attraktiv beliggenhet på vakre Vålerenga. Boligen kan skimte med 5 soverom, solrik veranda på 14 kvm, to vedovner samt vannbåren varme av bergvarme, nytt kjøkken med hvitevarer fra 2024, nytt gulv i stue og på kjøkken fra 2024 og mulighet for å etablere utleiedel.

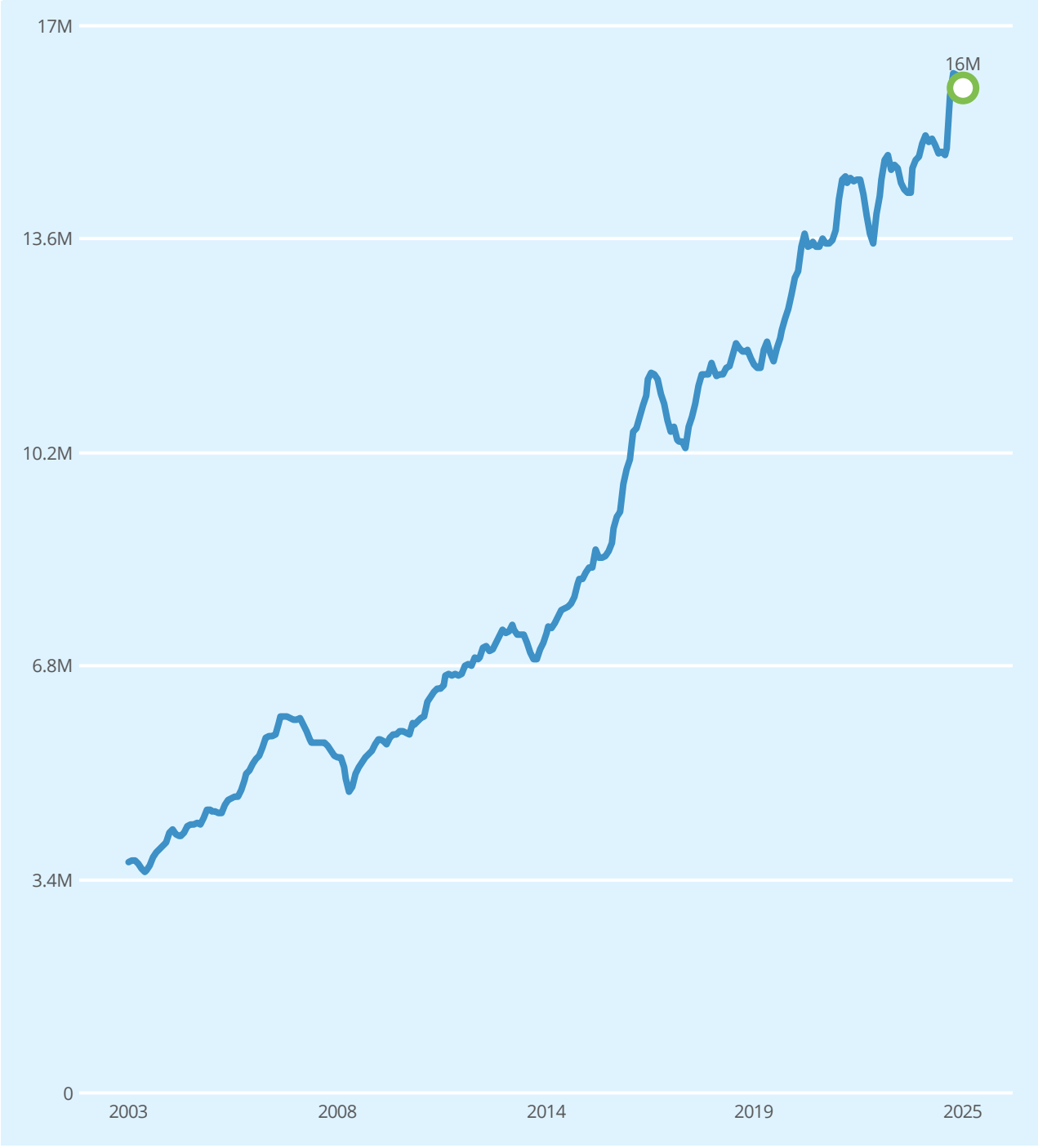
Verdiestimatet er gjort med bakgrunn i boligens beliggenhet, størrelse, standard og planløsning samt kvadratmeterpriser og sammenlignbare salg i nærområdet.

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



Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i Gamle Oslo bydel nå

2
eneboliger til salgs

11.9M
11.6M
11.3M
10 995 000 Prisantydning i snitt
10.7M
10.4M
10.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i

15
dager

Eneboliger solgt i Gamle Oslo bydel siste 12 mnd

11
eneboliger solgt

10.7M
10 493 000 Salgspris i snitt
10 385 000 Prisantydning i snitt
10.3M
10.1M

Solgt i snitt i løpet av

36
dager

for 1.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

116 418 Gamle Oslo bydel i snitt siste 12 mnd

80 808 Opplandgata 7 A Totalpris 16 000 000

69 957 OSLO kommune i snitt siste 12 mnd

Opplandgata 7 A 0657 Oslo

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1892
BRA: 213 m^2
BRA-i: 198 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	9	21	5	3

Trond-Robert Wilhelmsen
Takst øst AS
rw@takstost.no
92035224
Opplandgata 7 A
0657 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik
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: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/29678

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskillere er kontrollert på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Skjevheter, ujevnheter og "knirk" ble registrert.
1. etg.: lokale avvik er målt opp til 21 mm. Totale avvik er målt opp til 32 mm.
2. etg.: lokale avvik er målt opp til 22 mm. Totale avvik er målt opp til 35 mm.
Loftetg.: lokale avvik er målt opp til 20 mm. Totale avvik er målt opp til 30 mm.
"Knirk" gis TG-2. Oppgitte skjevheter gis TG-3.

Himlinger med ytterligere skjevheter.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuelt legging av nytt gulv som stiller krav til planhet, må tiltak påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.
Pipeløp i loftetasje er innkledd. Alle 4 sider skal være synlige på teglsteinspiper. Oppgitt avvik gis TG-3.
Pipeløp gis TG-2 grunnet alder.

Generelt: teglsteinspiper kan pusses, males eller kles med flis, dekorstein, naturstein eller papirtapet. (Der det er papirtapet må avstandskravene til ildsted, sotluke og røykrør opprettholdes). Disse materialene må limes direkte på skorsteinens ytterflate uten plater eller lignende under (heller ikke gips). For våtroms vedkommende kan membran påføres (NB! Ikke membranplater). Det er ikke tillatt å spikre eller skru skruer inn i skorsteinen.

Anbefalte tiltak

Pipeløp i loftetasje må fristilles/gjøres tilgjengelig iht krav. (ved rehabilitering av pipeløp med stålrør kan 2 sider av pipeløpet kles inn).

Utbedringskostnader: Under 10 000

Toalettrom: Loftetg.

Oppsummering

Separat wc med toalett, glasshylle, veggspeil og servant.

Eldre toalettrom gis TG-2 grunnet alder. Manglende ventilasjon i rommet gis TG-3.

Vakuumventil er montert på avløp ved toalett.
Generelt: vakuumventil for avløp er beregnet som en sekundær lufting på avløpssystemet. Vakuumventilen åpner seg ved undertrykk i rørene og slipper inn luft og utligner undertrykket. Ved normaltrykk og overtrykk skal den være tett.

Anbefalte tiltak

Etablering av ventilasjon. I tillegg etablere tilluft ved dørterskel for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.
Utskifting av vakuumventil grunnet alder.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Toalettrom: 2. etg.

Oppsummering

Separat wc med toalett, speilskap, baderomsinnredning med høyglans fronter og heldekkende servant.

Eier opplyser at nytt servantskap og speilskap ble montert i 2021. Nytt toalett ble montert i 2024. TG-0 og TG-1. Manglende ventilasjon i rommet gis TG-3.

Anbefalte tiltak

Etablering av ventilasjon. I tillegg etablere tilluft ved dørterskel for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Elektrisk

Oppsummering

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.
TG-2 gis grunnet manglende dokumentasjon på el-anlegget, samt manglende el-kontroll de siste 5 år. Det er hull/innføringer i sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet. Oppgitt avvik gis TG-3.

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Utbedre oppgitte avvik tilknyttet utette gjennomføringer i sikringsskap. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Manglende fuktsikring av grunnmurens utside i form av grunnmursplast gir økt fuktbelastning på ringmur. Ingen symptomer på svikt, men kombinasjon av alder og byggemåte tilsier at det er kort gjenværende brukstid. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier. Det gjøres oppmerksom på at etablering av ny drenering ikke automatisk vil gjøre at eventuell fukt forsvinner grunnet kapillærsug fra grunnen.
TG-2 gis grunnet alder. Deler av terreng rundt boligen er relativt flatt. Oppgitt avvik gis TG-2.

Generelt: det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, slik at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

Anbefalte tiltak

Fall på terreng rundt boligen der det mangler bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Innvendig kontroll av ringmur/fundament påviste flere riss/sprekker på befaringsdagen. Utvendig over bakken er store deler av ringmur/grunnmur tildekt. Det er derfor ikke mulig å kontrollere for sprekker eller skader. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser, og er dermed kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan innhentes. Ut ifra registrerte forhold synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon.
Riss/sprekker gis TG-2.

Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Krypkjeller

Oppsummering

Krypkjeller under deler av boligen har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

Anbefalte tiltak

Adkomst til hele krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas. Inkl. etablering av lufting.

Rom under terreng

Oppsummering

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater for å ivareta best mulig vilkår for uttørking. Innredet som grovkjeller på befaringssdagen.
Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrassen er etablert over oppholdsrom. Dette er en konstruksjonsmetode med økt fare for skader, som blant annet forutsetter bruk av dampsperre mot oppvarmet rom for å unngå kondensskader. Det finnes ingen dokumentasjon på hvordan terrassen er bygget opp. TG-IU.
Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.
Membrantekking fra 1994 med manglende mulighet for kontroll grunnet overdekning av trelemmer. Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Etter en visuell kontroll ble det ikke registrert tegn til lekkasjer i underliggende himling på befaringsdagen. Noe vannansamling som ble observert tyder på dårlig fall på gulv til sluk.
TG-2 gis grunnet elde, slitasje, vannansamling, samt alder på membrantekking.

Normal tid før omlegging av membraner på terrasser er 15 - 35 år.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger. Rengjøring av overflater/sluk. Kontroll av membrantekking og fall til sluk når forholdene ligger til rette. Membrantekking er moden for utskifting.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduene er datert 1991 og 1995. Takvinduer og terrassedør er fra 1995. Ytterdører med ukjent alder. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Terrassedør "subber" i karm, samt tetter dårlig.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje. Dør tilknyttet uinnredet rom med utvendig adkomst er ikke isolert (innerdør er montert). Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak

Montering av isolert ytterdør tilknyttet uinnredet rom.

Yttervegger

Oppsummering

Eier opplyser at fasadene ble rehabilitert i 1994. Løsning med tanke på isolasjon kan ikke stadfestes da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det er ikke mulig å kontrollere bruken av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Veggflatene ble inspisert fra bakkeplan med begrenset mulighet for å avdekke eventuelle feil/mangler. Kledning gis TG-1. Avflasset puss gis TG-2.
Laftet yttervegg tilknyttet 1 soverom i 1. etg. "buler". Skjulte feil/mangler er påregnelig. Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak

Utbedring av avvik tilknyttet manglende/skadet puss. For å avdekke tilstand tilknyttet laftet yttervegg som "buler" må ytterligere undersøkelser foretas med åpning av veggkonstruksjon.

Renner og nedløp

Oppsummering

Renner, nedløp og beslag med normal elde og slitasje. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke ble stadfestet.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Anbefalte tiltak

Utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Taktekking

Oppsummering

Taktekkingen anses å ha sin tiltenkte funksjon, alder tatt i betraktning. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.
TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og behandling av takflater.

Utstyr på tak

Oppsummering

Snøfangere er preget av elde og slitasje. Overflater med rust. Montering er ikke i henhold til anvisning. Stor avstand mellom snøfangerkonsoller.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak

Utskifting av snøfangere i forbindelse med fremtidig omtekking av yttertaket.

Avløpsrør

Oppsummering

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Videre bemerkes at bunnledning av den årsak ikke er kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader.
TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av wc/våtrom vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Åpne fordelerstokker for rør-i-rør system i kjeller. Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk. Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.
TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak

Montering av waterguard med lekkasjestopp. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av wc/våtrom.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Overflater med normal elde og slitasje. TG-1. Bom bak flere gulvfliser gis TG-2.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Utførelsen av eventuell membran lar seg ikke påvise grunnet overdekning.
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr med normal elde og slitasje. Toalett er ikke etablert i rommet.
TG-2 gis grunnet alder.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2 er satt pga naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft ved dørterskel for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Silikonfuger og veggfuger i dusjsone med svertesopp. Flere veggfliser med riss og krakelering i overflate. Deler av gulv med dårlig og manglende fall til sluk.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak overflater

Rengjøring, behandling av overflater, samt utskifting av dårlige silikonfuger. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Synlig klemt membranløsning i sluk. Ingen avvik registreres på befaringsdagen. Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Baderommet et modent for rehabilitering. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

Bruksslitasje i flere rom. Flere løse/sprukkede gulvfliser i entrè/gang.
Oppgitte avvik gis TG-2. Gulv gis TG-1 og TG-2.

Øvrig: Innvendige dører

Oppsummering

Innerdører med normal elde og slitasje. Glassdør "subber" i terskel.
TG-1 og TG-2.

Anbefalte tiltak

Justering av glassdør.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ikke utført radonmålinger i boligen.
Oppgitt avvik gis TG-2 (ref. NS3600).

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. Ingen negative avvik ble observert på befaringsdagen. Oppbygning av takkonstruksjonen er ukjent da dette ligger skjult. Se pkt. "Takkonstruksjon" for ytterligere beskrivelse.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Takkonstruksjonen vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og det er ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer som blir registrert på befaringsdagen. For å avdekke om det er dårlig lufting av takkonstruksjonen må det foretas kontroll i de kalde periodene av året, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilering. Det var varmegrader på befaringsdagen slik at dette ikke kunne kontrolleres. TG-IU.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

Vannbåren varme

Oppsummering

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Ingen negative avvik ble opplyst av eier.

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

PBE bekrefter at eiendommen ikke har attest for oppføring i arkivet, utover det som står i matrikkelrapporten. Tegninger som foreligger på byggesak ifbm fasadeendring, er ikke å anse som godkjente. Så eiendommen har ingen godkjente tegninger.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen. Det anbefales å ta kontakt med PBE for en uttalelse. Tiltak vurderes deretter.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.3.2025

Rapportdato
21.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Ann-Elisabeth Steig**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæringsskjema er fylt ut av eier. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Datert 22.04.2025.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Trond-Robert Wilhelmsen**
Telefon: **92035224**
Firma: **Takst øst AS**
Epost: **rw@takstost.no**
Adresse: **Nygardsvegen 8 B, 2008 FJERDINGBY**

Egne premisser:

Undertegnede er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Besiktigelsen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Alle typer utbygging, ombygginger og fasadeforandringer som krever byggesøknad hos kommunen må godkjennes av kommunen før arbeid iverksettes. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke undersøkt av takstmannen.
Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker.
Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Opplandgata 7 A, 0657 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**232**	Bruksnr:	**233**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**1**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1892** - Iflg. EDR.
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Utført med ringmur i antatt sparestein/teglstein. Støpt dekke. Yttervegger er oppført i tømmer og trebindingsverk. Fasader med stående kledning og pussede flater. Saltak i treverk tekket med takstein. Snøfangere, renner, nedløp og beslag i stål. Vinduer og terrassedør med trekarmer. Malt ytterdør.

Felles tomtestørrelse: 359.3 m². Sameiebrøk: 172/330. Iflg. EDR.
Oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.
Vei: offentlig. Vann: offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Avløp: offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.

Megler opplyser at det planlegges å registrere sameiet i foretaksregisteret og fastsette månedlige felleskostnader. Det skal også lages nye vedtekter og husordensregler i forbindelse med dette.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1994	Tilbygd iflg. eier.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loftetasje	32	32	0	0	14
2. etasje	87	87	0	0	0
1. etasje	79	79	0	0	0
Kjeller	15	0	15	0	0
Totalt m²	**213**	**198**	**15**	**0**	**14**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loftetasje	54	32	22
Totalt m²	**54**	**32**	**22**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Loftetasje	32	32	0	Loftstue, wc og soverom. (Mønehøyde ca. 235 cm).	
2. etasje	87	87	0	Spisestue, stue, kjøkken, 2 soverom og wc.	
1. etasje	79	64	15	Entrè/gang, trapperom, bad, vaskerom, og 2 soverom.	Uinnredet rom.
Kjeller	15	0	15		Boder.
Totalt m²	**213**	**183**	**30**		

Kommentar til arealberegning

Store deler av kjeller er ikke målbart i henhold til NS3940:2023 grunnet lav takhøyde (under 190 cm).
Utvendig adkomst til kjeller (BRA-e).
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.
Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Manglende fuktsikring av grunnmurens utside i form av grunnmursplast gir økt fuktbelastning på ringmur. Ingen symptomer på svikt, men kombinasjon av alder og byggemåte tilsier at det er kort gjenværende brukstid. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier. Det gjøres oppmerksom på at etablering av ny drenering ikke automatisk vil gjøre at eventuell fukt forsvinner grunnet kapillærsug fra grunnen.
TG-2 gis grunnet alder. Deler av terreng rundt boligen er relativt flatt. Oppgitt avvik gis TG-2.

Generelt: det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, slik at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fall på terreng rundt boligen der det mangler bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur, Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Innvendig kontroll av ringmur/fundament påviste flere riss/sprekker på befaringsdagen. Utvendig over bakken er store deler av ringmur/grunnmur tildekt. Det er derfor ikke mulig å kontrollere for sprekker eller skader. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser, og er dermed kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan innhentes. Ut ifra registrerte forhold synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon.
Riss/sprekker gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

6.3 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av krypkjeller **TG-2**

Krypkjeller under deler av boligen har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst til hele krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas. Inkl. etablering av lufting.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater for å ivareta best mulig vilkår for uttørking. Innredet som grovkjeller på befaringssdagen.
Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse

Takterrasse, fundamentert til bygning. Dekke belagt med trelemmer.
Størrelse: 13,7 m².

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Takterrasse er fra 1994 (tilbygg).	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ja
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Terrassen er etablert over oppholdsrom. Dette er en konstruksjonsmetode med økt fare for skader, som blant annet forutsetter bruk av dampsperre mot oppvarmet rom for å unngå kondensskader. Det finnes ingen dokumentasjon på hvordan terrassen er bygget opp. TG-IU.
Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.
Membrantekking fra 1994 med manglende mulighet for kontroll grunnet overdekning av trelemmer. Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Etter en visuell kontroll ble det ikke registrert tegn til lekkasjer i underliggende himling på befaringsdagen. Noe vannansamling som ble observert tyder på dårlig fall på gulv til sluk.
TG-2 gis grunnet elde, slitasje, vannansamling, samt alder på membrantekking.

Normal tid før omlegging av membraner på terrasser er 15 - 35 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger. Rengjøring av overflater/sluk. Kontroll av membrantekking og fall til sluk når forholdene ligger til rette. Membrantekking er moden for utskifting.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse

Malte ytterdører.
Vinduer utført med trekarmer. Koblede og med isolerglass.
Velux takvinduer med 2-lags glass og trekarmer.
Tofløyet terrassedør med 2-lags glass og trekarmer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Vinduene er datert 1991 og 1995. Takvinduer og terrassedør er fra 1995. Ytterdører med ukjent alder. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Terrassedør "subber" i karm, samt tetter dårlig.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje. Dør tilknyttet uinnredet rom med utvendig adkomst er ikke isolert (innerdør er montert). Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montering av isolert ytterdør tilknyttet uinnredet rom.

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning, Tømmer

Fasader med stående kledning og pussede flater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eier opplyser at fasadene ble rehabilitert i 1994.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Eier opplyser at fasadene ble rehabilitert i 1994. Løsning med tanke på isolasjon kan ikke stadfestes da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det er ikke mulig å kontrollere bruken av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Veggflatene ble inspisert fra bakkeplan med begrenset mulighet for å avdekke eventuelle feil/mangler. Kledning gis TG-1. Avflasset puss gis TG-2.
Laftet yttervegg tilknyttet 1 soverom i 1. etg. "buler". Skjulte feil/mangler er påregnelig. Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av avvik tilknyttet manglende/skadet puss. For å avdekke tilstand tilknyttet laftet yttervegg som "buler" må ytterligere undersøkelser foretas med åpning av veggkonstruksjon.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Konstruksjonen er en lukket konstruksjon.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-IU**

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. Ingen negative avvik ble observert på befaringsdagen. Oppbygning av takkonstruksjonen er ukjent da dette ligger skjult. Se pkt. "Takkonstruksjon" for ytterligere beskrivelse.

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Renner, nedløp og beslag i stål.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

Renner, nedløp og beslag med normal elde og slitasje. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke ble stadfestet.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Saltak i treverk.	

Inspisert fra	Fra bakken, På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-IU**

Takkonstruksjonen vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og det er ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer som blir registrert på befaringsdagen. For å avdekke om det er dårlig lufting av takkonstruksjonen må det foretas kontroll i de kalde periodene av året, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilering. Det var varmegrader på befaringsdagen slik at dette ikke kunne kontrolleres. TG-IU.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.11 Taktekking

Type tekking	Takstein

Yttertaket er tekket med takstein.

Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Taktekkingen anses å ha sin tiltenkte funksjon, alder tatt i betraktning. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.
TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring og behandling av takflater.

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak **TG-2**

Snøfangere er preget av elde og slitasje. Overflater med rust. Montering er ikke i henhold til anvisning. Stor avstand mellom snøfangerkonsoller.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av snøfangere i forbindelse med fremtidig omtekking av yttertaket.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke

Etasjeskillere er av betong og trebjelkelag med stubbloftsleire.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-3**

Etasjeskillere er kontrollert på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Skjevheter, ujevnheter og "knirk" ble registrert.
1. etg.: lokale avvik er målt opp til 21 mm. Totale avvik er målt opp til 32 mm.
2. etg.: lokale avvik er målt opp til 22 mm. Totale avvik er målt opp til 35 mm.
Loftetg.: lokale avvik er målt opp til 20 mm. Totale avvik er målt opp til 30 mm.
"Knirk" gis TG-2. Oppgitte skjevheter gis TG-3.

Himlinger med ytterligere skjevheter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuelt legging av nytt gulv som stiller krav til planhet, må tiltak påregnes.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl

Teglsteinspipe.

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn

1. etg.: antikk vedovn.
2. etg.: peisovn

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-3**

Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet. Pipeløp i loftetasje er innkledd. Alle 4 sider skal være synlige på teglsteinspiper. Oppgitt avvik gis TG-3. Pipeløp gis TG-2 grunnet alder.

Generelt: teglsteinspiper kan pusses, males eller kles med flis, dekorstein, naturstein eller papirtapet. (Der det er papirtapet må avstandskravene til ildsted, sotluke og røykrør opprettholdes). Disse materialene må limes direkte på skorsteinens ytterflate uten plater eller lignende under (heller ikke gips). For våtroms vedkommende kan membran påføres (NB! Ikke membranplater). Det er ikke tillatt å spikre eller skru skruer inn i skorsteinen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pipeløp i loftetasje må fristilles/gjøres tilgjengelig iht krav. (ved rehabilitering av pipeløp med stålrør kan 2 sider av pipeløpet kles inn).

Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-0**

Kvik kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplater, underlimt oppvaskkum, hetteventilator, plater over benk, integrert oppvaskmaskin, mikro, kjøl/fryseskap, stekeovn og induksjon platetopp. Komfyrvakt er montert.

Eier opplyser at ny kjøkkeninnredning inkl. hvitevarer ble montert i 2024.

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.
Tiltak: montering av waterguard med lekkasjestopp.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-0
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
PBE bekrefter at eiendommen ikke har attest for oppføring i arkivet, utover det som står i matrikkelrapporten. Tegninger som foreligger på byggesak ifbm fasadeendring, er ikke å anse som godkjente. Så eiendommen har ingen godkjente tegninger.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det foreligger ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen. Det anbefales å ta kontakt med PBE for en uttalelse. Tiltak vurderes deretter.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Toalettrom: Loftetg.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Rommet mangler ventilasjon.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom	TG-3
Separat wc med toalett, glasshylle, veggspeil og servant. Eldre toalettrom gis TG-2 grunnet alder. Manglende ventilasjon i rommet gis TG-3. Vakuumventil er montert på avløp ved toalett. Generelt: vakuumventil for avløp er beregnet som en sekundær lufting på avløpssystemet. Vakuumventilen åpner seg ved undertrykk i rørene og slipper inn luft og utligner undertrykket. Ved normaltrykk og overtrykk skal den være tett.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Etablering av ventilasjon. I tillegg etablere tilluft ved dørterskel for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Utskifting av vakuumventil grunnet alder.

Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.18 Toalettrom: 2. etg.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen

Rommet mangler ventilasjon.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-3**

Separat wc med toalett, speilskap, baderomsinnredning med høyglans fronter og heldekkende servant.

Eier opplyser at nytt servantskap og speilskap ble montert i 2021. Nytt toalett ble montert i 2024. TG-0 og TG-1. Manglende ventilasjon i rommet gis TG-3.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av ventilasjon. I tillegg etablere tilluft ved dørterskel for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.19 Trapp

Beskrivelse

Innvendige tretrapper.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av trapp	TG-1
Trapper med normal elde og slitasje. Noe "knirk" ble registrert på befaringsdagen.	

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Videre bemerkes at bunnledning av den årsak ikke er kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader. TG-2 gis grunnet alder.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av wc/våtrom vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.21 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Åpne fordelerstokker for rør-i-rør system i kjeller. Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk. Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.
TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montering av waterguard med lekkasjestopp. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av wc/våtrom.

6.22 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-3**

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.
TG-2 gis grunnet manglende dokumentasjon på el-anlegget, samt manglende el-kontroll de siste 5 år. Det er hull/innføringer i sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet. Oppgitt avvik gis TG-3.

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Utbedre oppgitte avvik tilknyttet utette gjennomføringer i sikringsskap.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.23 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme

Eier opplyser om vannbåren gulvvarme i hele 1. etg., samt wc, soverom og kjøkken i 2. etg.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Eier opplyser at ny bergvarmepumpe ble montert i 2011. Service ble utført våren 2024.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	**TG-IU**

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Ingen negative avvik ble opplyst av eier.

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Kjeller
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
2023
Størrelse
120 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

For fullverdi kontroll av varmtvannsbereder, må dette utføres av en autorisert rørlegger. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut ifra en gjennomsnittsbetraktning.
TG-1 gis grunnet alder.

Eier opplyser at varmtvannsberederen er tilkoblet i 2025.

6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.26 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv. Vegger med malt strie.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Vaskerom fra 1994 (tilbygg).

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Overflater med normal elde og slitasje. TG-1. Bom bak flere gulvfliser gis TG-2.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plastsluk.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Utførelsen av eventuell membran lar seg ikke påvise grunnet overdekning. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vaskerom med utslagskum og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Sanitærutstyr med normal elde og slitasje. Toalett er ikke etablert i rommet. TG-2 gis grunnet alder.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
TG-2 er satt pga naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å etablere tilluft ved dørterskel for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er et krav. Dusj er ikke etablert i rommet.
Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Utførte arbeider med manglende dokumentasjon.

6.27 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagte overflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eier opplyser at baderommet ble pusset opp i 2000. Delvis oppusset i november 2024. Da ble gamle fliser erstattet med nye og eksisterende dør og vindu til planlagt hybel tettet igjen. I forbindelse med tettingen av eksisterende dør- og vinduåpning, ble det lagt våtromsplater, skjøtepapir og smøremembran før flislegging. Arbeidene er utført på dugnadsarbeid og det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Silikonfuger og veggfuger i dusjsone med svertesopp. Flere veggfliser med riss og krakelering i overflate. Deler av gulv med dårlig og manglende fall til sluk.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak overflater

Rengjøring, behandling av overflater, samt utskifting av dårlige silikonfuger. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Plastsluk.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Synlig klemt membranløsning i sluk. Ingen avvik registreres på befaringsdagen. Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Baderommet et modent for rehabilitering. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Bad med toalett, dusj, baderomsinnredning med finerte fronter og heldekkende servant.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-1
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik på befaringsdagen. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Utførte arbeider med manglende dokumentasjon.	

6.28 Øvrig: Gulv

Beskrivelse
Overflater: tregulv, fliser og laminat.
Eier opplyser at nytt gulv i stue og kjøkken ble lagt i 2024.

Oppsummering av øvrig	TG-2
Bruksslitasje i flere rom. Flere løse/sprukkede gulvfliser i entrè/gang. Oppgitte avvik gis TG-2. Gulv gis TG-1 og TG-2.	

6.29 Øvrig: Vegger

Beskrivelse
Overflater: malt panel, malte flater og malt strie.

Oppsummering av øvrig	TG-1
Overflater med normal elde og slitasje.	

6.30 Øvrig: Himlinger

Beskrivelse

Overflater: malte flater, malt panel og takess.

Oppsummering av øvrig **TG-1**

Overflater med normal elde og slitasje.

6.31 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Malte og furu fyllingsdører. 1 med glass.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Innerdører med normal elde og slitasje. Glassdør "subber" i terskel.
TG-1 og TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justering av glassdør.

6.32 Øvrig: Utendørs

Beskrivelse

Utelys.
Utekran.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.

6.33 Øvrig: Elvarme

Beskrivelse

Panelovner med termostat.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.34 Øvrig: Annet fast inventar

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe.
Garderobeskap.

Oppsummering av øvrig	TG-1
Inventar med normal elde og slitasje.	

6.35 Øvrig: Belysning

Beskrivelse
Downlights i entrè/gang, bad og kjøkken. Spotlys. Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst. Eier opplyser at nye downlights på kjøkken ble montert i 2024.

6.36 Øvrig: Radon

Beskrivelse
Radonmåling.

Oppsummering av øvrig	TG-2
Det er ikke utført radonmålinger i boligen. Oppgitt avvik gis TG-2 (ref. NS3600).	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

6.37 Støttemur

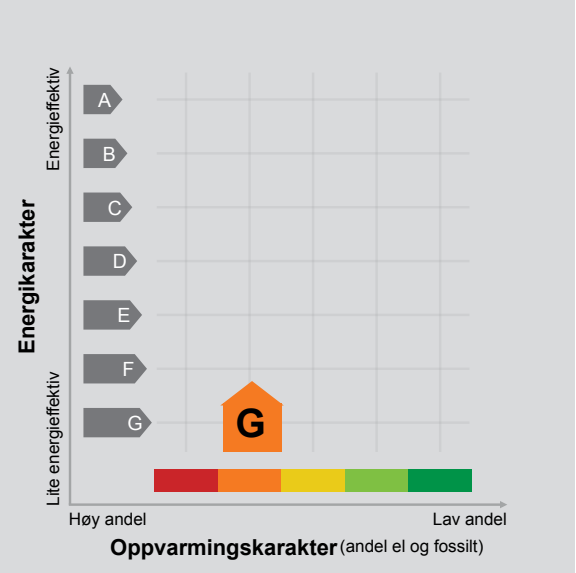
Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.38 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Opplandgata 7A
Postnummer	0657
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	232
Bruksnummer	233
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80600801
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-124564
Dato	22.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Termografering og tetthetsprøving
- Isolere varmtvannsrør
- Redusér innetemperaturen
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1892
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	213
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 6: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 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: 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 14: 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 15: 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 16: 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 utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 22: 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Gamle Oslo

Oppdragsnr.
306250059

Selger 1 navn
Ann-Elizabeth Steig

Gateadresse
Opplandgata 7A

Poststed	Postnr
OSLO	0657

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind Forsikring

Polise/avtalenr.: 00027272883

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: 306250059

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Badet ble delvis oppusset i november 2024. Da ble gamle fliser erstattet med nye og eksisterende dør og vindu til planlagt hybel ble tettet igjen. I forbindelse med tettingen av eksisterende dør- og vindusåpning, ble det lagt våtromsplater, skjøtepapir og smøremembran før flislegging. Arbeidet er utført på dugnadsarbeid og det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble lagt smøremembran på området for dør- og vindusåpning ifbm. tetting av dette. Se nærmere info i punkt over.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Huset er fra 1800-tallet og skjevheter i gulv og tak forekommer. Dette er helt vanlig for eldre hus.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi så muselort på loftet for ca. 15 år siden. Skadedyrkontroll ble da kontaktet og kom på befaring. De kunne se spor etter mus, men fant ingen plass for mulige innganger. Musefeller ble satt opp, men det ble aldri fanget mus. Disse har heller aldri vært observert og det har ikke vært registrert spor etter mus utover det vi så for 15 år siden.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Så sølvkre på badet for ca. 10 år siden, ikke sett noe etter det.

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: Huset har oppvarming via bergvarme i 1. etasjen samt kjøkken, kontor og WC i 2. etasjen. Sentralfyren for bergvarme gjennomgikk service i våren 2024.

Arbeid utført av: Fossum & Kristiansen 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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250059

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Det ble etablert et tilbygg på huset på begynnelsen/midten av 90-tallet, men jeg vet ikke om dette ble gjort i regi av faglærte eller en kombinasjon av det og egeninnsats, da jeg flyttet inn etter arbeidet var utført.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det ble etablert et tilbygg på eiendommen på begynnelsen/midten av 90-tallet, men dette ble gjort før min botid og jeg er derfor ikke kjent med om dette er omsøkt eller utført av faglærte. Det er i tillegg påbegynt et arbeid med etablering av separat hybeldel, men dette arbeidet er ikke ferdigstilt per tid og det er ikke søkt om bruksendring eller separat utleiedel ifbm dette.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

Beskrivelse	Det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest for tilbygget. Så vidt jeg vet, er arbeidet utført innen 3 års-fristen etter gitt IG, da tilbygget stod ferdig da jeg flyttet inn i 1998, men det er ikke fulgt opp med søknad om brukstillatelse eller ferdigattest etter dette. Usikker på om det var vanlig at dette ble gitt på den tiden.

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	Det ble i 2021 avholdt en jordskiftesak hvor det ble inngått forlik med naboen. Dommen vedlegges salgsoppgaven og ytterligere info vil fremkomme av salgsoppgaven.

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

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

Document reference: 306250059

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250059

Tilleggskommentar

Jeg har stått som hjemmelshaver på boligen siden mars 2023, men har bodd her siden oktober 1998.

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: 306250059

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ann Elizabeth Steig	00de264d1d018011abaefa8e e4ca44385fe4d019	22.04.2025 08:54:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 306250059

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 232, Bruksnr 233, Seksjonsnr 1	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	1	Gamle Oslo
Adresse:				
Veiadresse:	Opplandgata 7 A, gatenr 15397	**Grunnkrets:**	2702	Vålerenga rode 2
(fra bruksenhet)	0657 Oslo	**Valgkrets:**	103	Kampen skole
		Kirkesogn:	1011001	Vålerengen
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	10.10.2019	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	172/330
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	359,3 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Reseksjonering	Forretning:	01.08.2022	Etablert/Endret	0301/232/233	0,0
	Matrikkelført:	02.08.2022	Etablert/Endret	0301/232/233/0/1	0,0
			Etablert/Endret	0301/232/233/0/2	0,0
			Etablert/Endret	0301/232/233/0/3	0,0
			Etablert/Endret	0301/232/233/0/4	0,0
Seksjonering	Forretning:	18.09.2019	Etablert/Endret	0301/232/233	0,0
	Matrikkelført:	18.09.2019	Etablert/Endret	0301/232/233/0/1	0,0
			Etablert/Endret	0301/232/233/0/2	0,0
			Etablert/Endret	0301/232/233/0/3	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Opplandgata 7 A	Bolig	302,0	Kjøkken	7	1	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	302,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	10,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	312,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1892
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	80600801			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			73,0		73,0				
H01			84,0	10,0	94,0				
H02	1		94,0		94,0				
L01			51,0		51,0				

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	301 2702 82	ENEBOLIG,OPPLANDSGT.7,VÅLERENGA	1875-1899
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:		Opprinnelig boligfunksjon,i 1885 bodde det tilsammen i for og bakgård 42 personer	
Tilbygg/ombygging:		1965 nytt trappehus,innlagt sanitæranlegg,innlagt wc og bad	

Oversiktskart



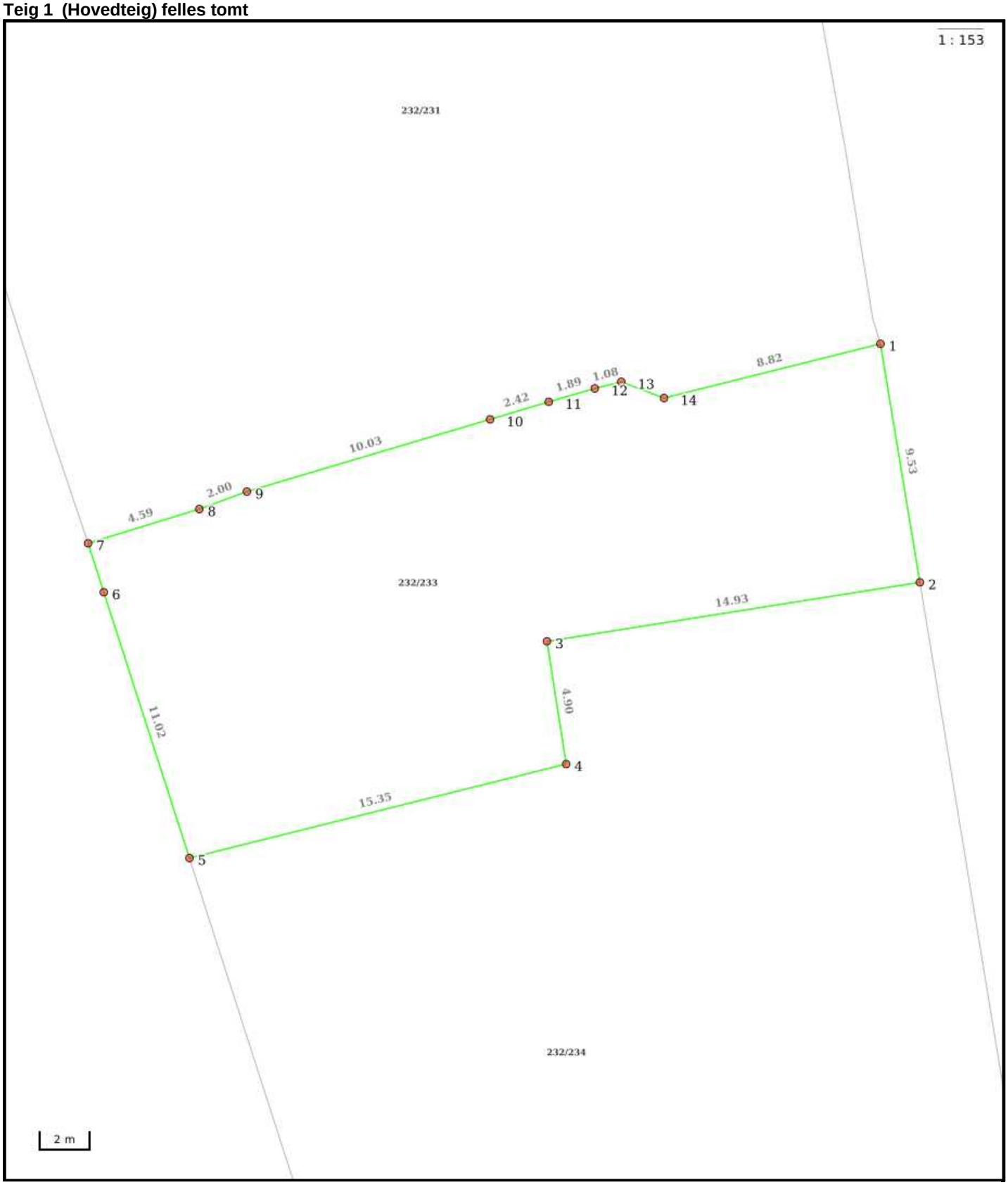
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 359,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

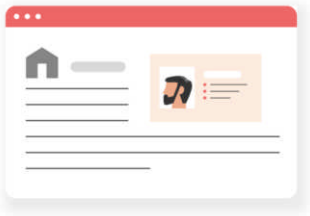
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 426,00	599 842,14	9,53m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 642 416,78	599 844,54	14,93m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 642 413,12	599 830,07	4,90m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 642 408,37	599 831,27	15,35m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 642 403,33	599 816,77	11,02m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 642 413,47	599 812,45	2,02m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 642 415,33	599 811,66	4,59m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 642 417,07	599 815,91	2,00m	Terrengmålt	8		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
9	6 642 417,93	599 817,72	10,03m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Annen terrengdetalj	Nei	Gjerdestolpe
10	6 642 421,64	599 827,04	2,42m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	6		Annen terrengdetalj	Nei	Gjerdestolpe
11	6 642 422,53	599 829,29	1,89m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	7		Annen terrengdetalj	Nei	Gjerdestolpe
12	6 642 423,23	599 831,05	1,08m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	8		Annen terrengdetalj	Nei	Gjerdestolpe
13	6 642 423,58	599 832,07	1,81m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 642 423,10	599 833,81	8,82m	Beregnet	1		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: BNW6196
Matrikkel: 301-232/233/0/1
Bruksenhet: H0201
Andelsnr: 0





Hjemmelshavere:
Ann- Elizabeth Steig

Adresse:
Opplandgata 7 A,
0657 OSLO

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 3 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Samsvarserklæring	LEITHE & CHRISTIANSEN AS	ELFAG	2019-05-14
Sluttkontroll R1 [Sluttkontroll R1]	LEITHE & CHRISTIANSEN AS	ELFAG	2019-05-14
Risikovurdering R1 [Risikovurdering R1]	LEITHE & CHRISTIANSEN AS	ELFAG	2019-05-14

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted	Opplandsgaten 7.	65/3324	Tegn. nr. 1-.
Arbeidets art	Nytt trappehus.	9/11-65	
Bygningens art			
Bygherre	Torleiv Sohjell, Opplandsgaten 7, Oslo 6.		
Byggemelder	-"-	-"-	

Dato 3. februar 1966 EB/KM

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til byplankontorets uttalelse av 2/2-66 som vedlegges i gjenpart.

I henhold til bygningslovens §88 meddeles dispensasjon fra samme lovs §88 ang. reparasjon av bygning som er beliggende i strid med gjeldende regulering.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene .....

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— .....

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- ☒ A. ansvarshavende være godkjent.
- ☐ B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- ☐ C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gatecpparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- ☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- ☐ D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- ☐ H.
- ☐ I.
- ☐ J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem.

Erling Bakke

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

BL. B 16 B. E. A. 4899/65. —

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Nytt trappehus.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Opplands gaten 7		65/3324

Byggherre	Ansvarshavende
Herr Torleiv Schjöll Opplands gaten 7 Oslo - 6.	Tömmermester Arnold Andersen Haakon Tveters vei 15 Oslo - 6.

Dato 22. mai 1967.

KR/kl.

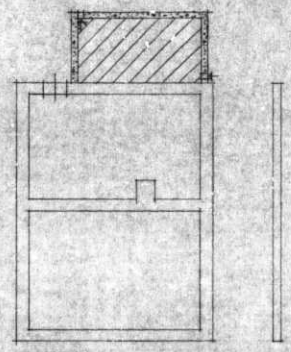
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

Bygningsinspektør
Kaare Regbo.

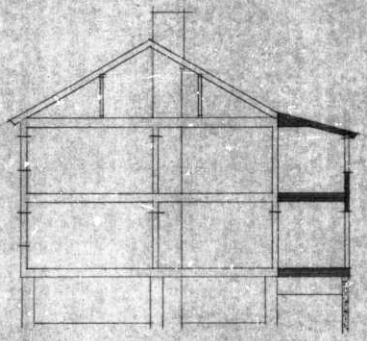
C 15. ANDVORD. 6000. 6175/66. –

NEDFOTOGRAFERT.

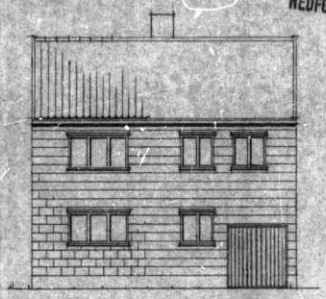
NEDFOTOGRAFERT- 19 X



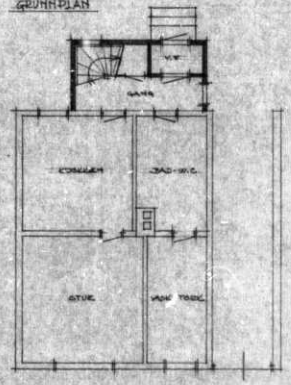
GRUNNPLAN



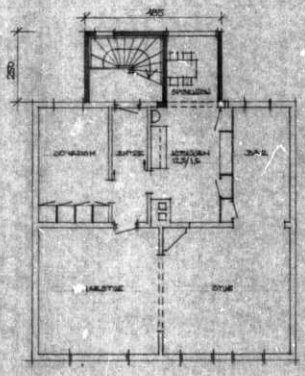
SNITT



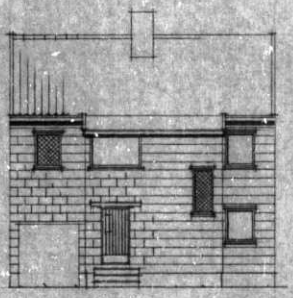
FASADE MOT GATEN



2. ETASJE



2. ETASJE



FASADE MOT GÅRDEN

151 HUSETS GAVLSIDER FLUKTER MED NABO

OMBYGGING AV TRAPPEHUS FOR TOGLEIE SKOGLI
OPPLANDS GT 7

1

OSLO KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten

NOTATBLAD

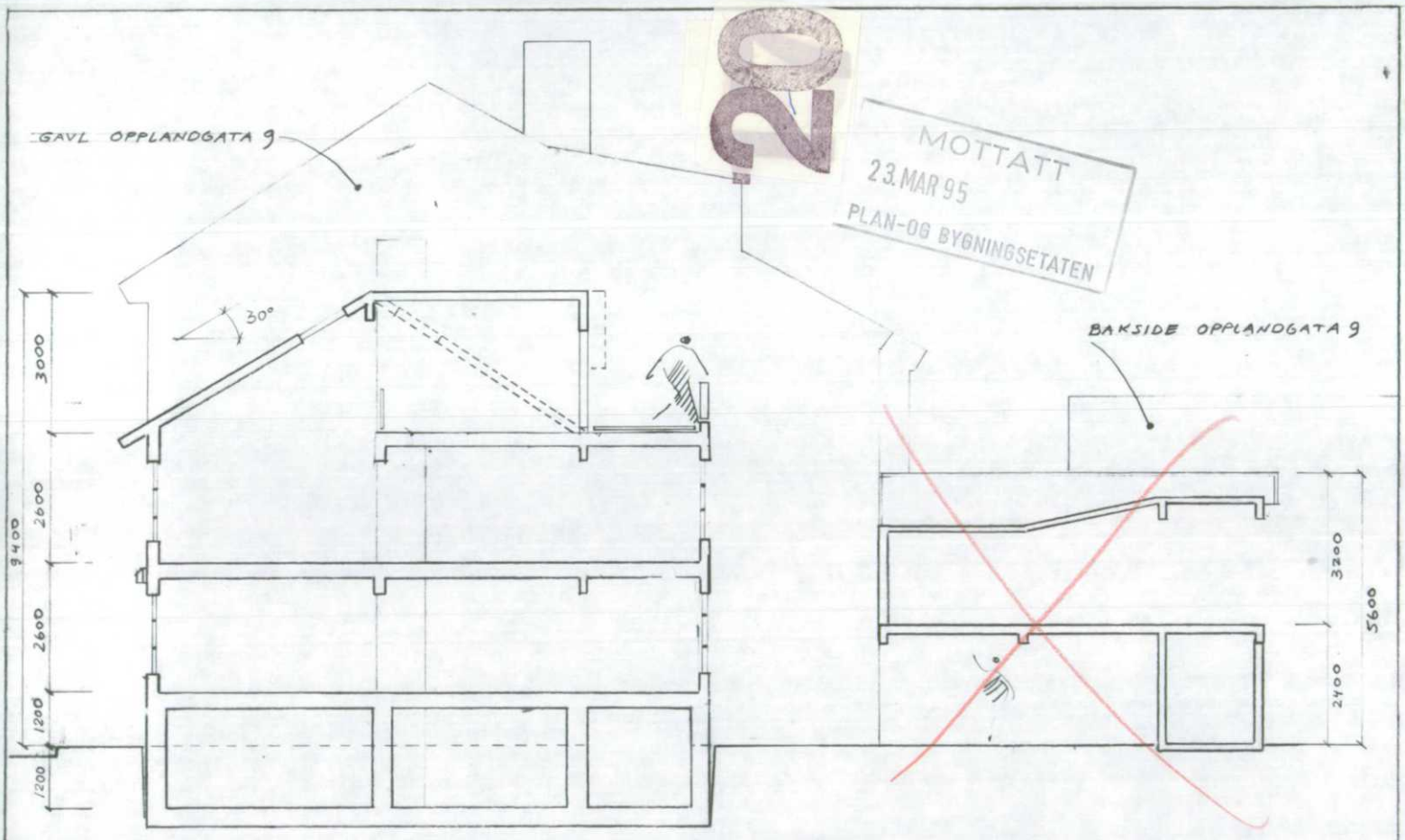
Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)		Journalnr.
Arbeidets og bygningens art	232/0233 Opplandsgata 7 TILBYGG/FASADEENDRING BOLIG	Innlevert 94/054462 SB 23,09,94
Byggherre		
Anmelder	J. Vanderskog, A. von der Fehr, Opplandsgata 7, 0658 OSLO ~~Nordahl, Petter, Danmarksgata 12, 0658 OSLO~~ (T. 22 19 34 91.)	

1		16		31		46		61		76		91							
2		17		32		47		62		77		92							
3		18	14/4-95	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	14/4-95	23	T.A. 6-95	38		53		68		83		98							
9		24	"	39		54		69		84		99							
10	14/4-95	25	"	40		55		70		85		100							
11		26	"	41		56		11		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. 94/54462
Sendes oppmålingsvesenet 26/4-95 H.H.

Meldt GAB 16.01.2001 fadil

Dig. byggelinje
Godkj. 26/04 -95 Igangs. 13/06 -95 Tatt i bruk: / -



20

MOTTATT
23. MAR 95
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

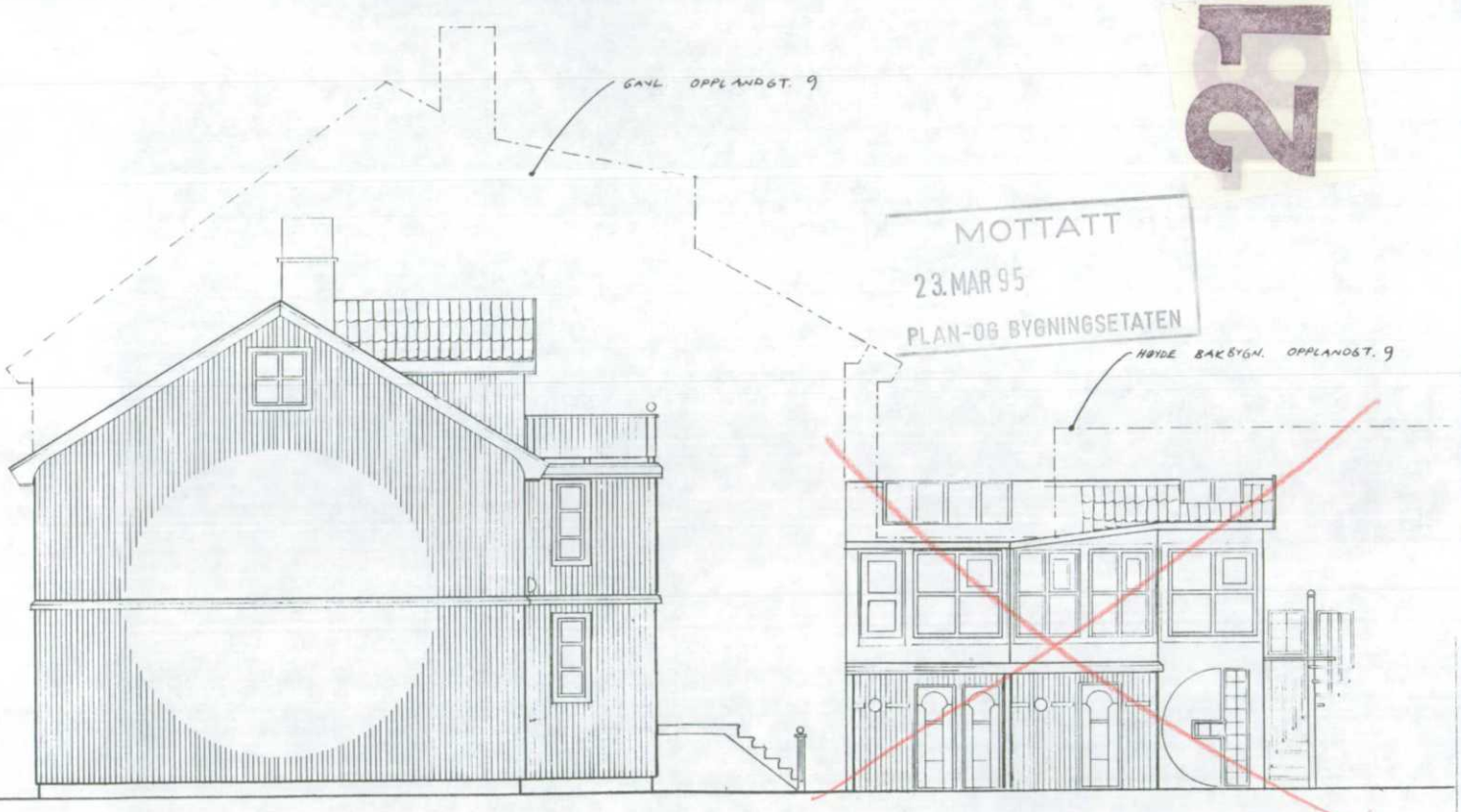
ENR. TAKOPPLETT TIL ARK - UT PÅ TERR-

C REV 16.03.95 PN.

B REV. 09.01.95 PN (overlys tilbygg)

A REV, 28,12, 94. PN

REHAB./TILBYGG FOR VANDESKOG/V. D. FØNR	
OPPLANGATA 7 GNR 232 BNR 233	
SNITT A-A	MÅL 1:100
TEGN. P. NORDAHL 22196749	20.09.94



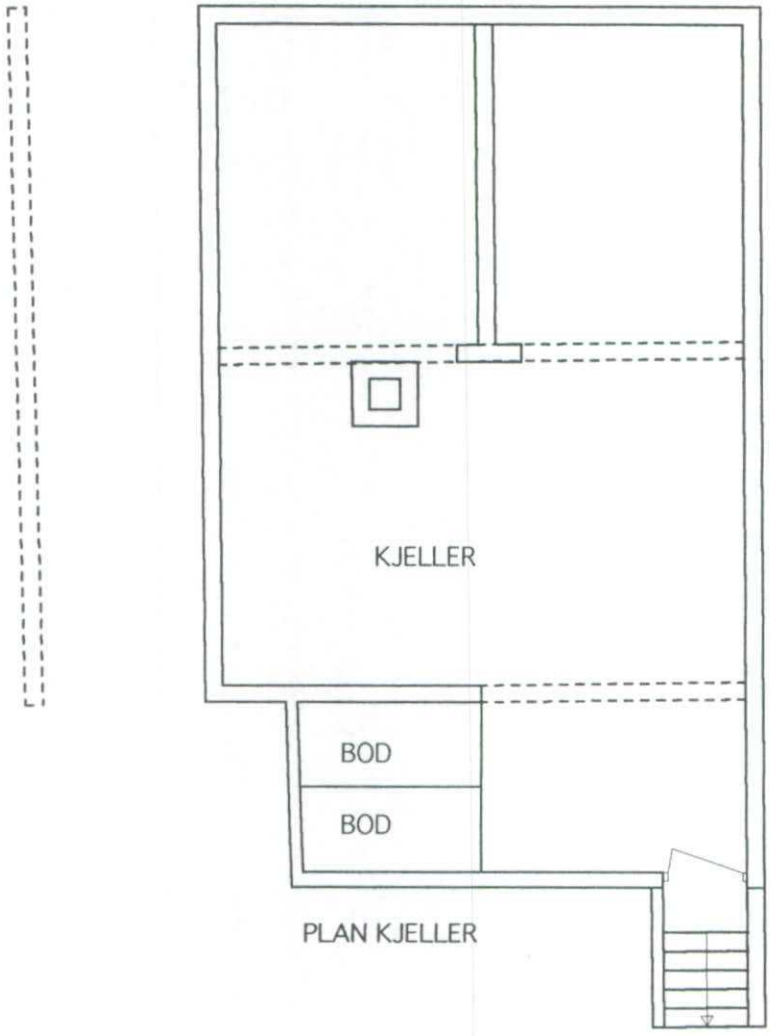
21

MOTTATT
23. MAR 95
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

REABILITERING/TILBYGG FOR VANDRERHJEM/VIN DER FOUR	
OPPLANDGATA 7 GNR 232 BNR 283	
FASADE NORD. ATELIÉR I BAKGÅRD	MÅL 1:100
TEGN.: P. NORDAHL T: 22 19 67 49	DATO: 20.09.94

AEK OG TERR. HOVEDMYS

B.REV. 16.03.95. P.N
REV 28.12.94. P.N.



PLAN KJELLER

25

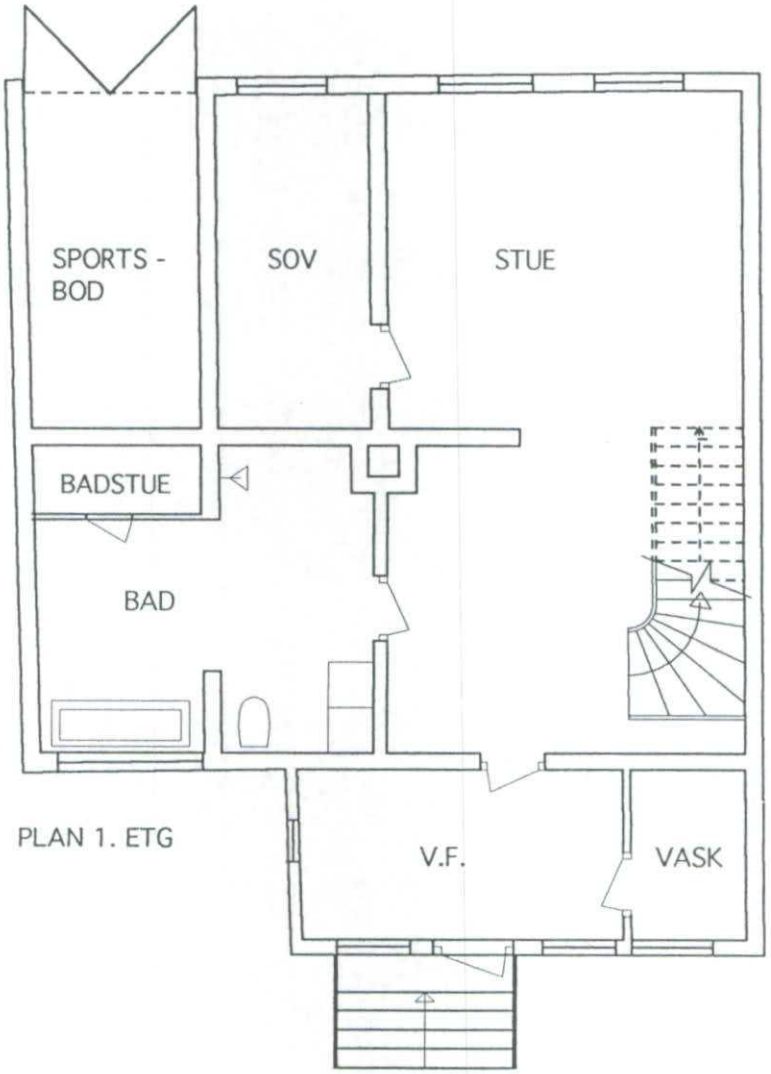
OPPLANDSGATA NR. 7 - SOM BYGGET DOKKUMENTASJON
REHABILITERING / TILBYGG FOR VANDE SKOG

D. REV. - ENDRET PLANLØSNING

MÅL 1: 100

DATO : 04.04.00

8



PLAN 1. ETG

26

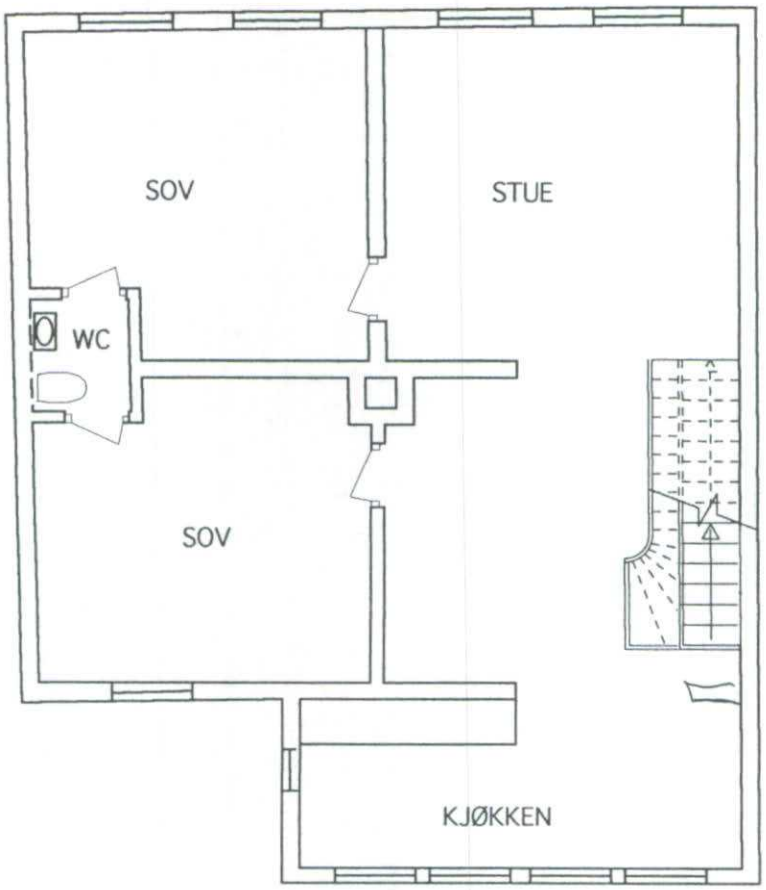
OPPLANDSGATA NR. 7 - SOM BYGGET DOKKUMENTASJON
REHABILITERING / TILBYGG FOR VANDE SKOG

D. REV. - ENDRET PLANLØSNING

MÅL 1: 100

DATO : 04.04.00

18



PLAN 2. ETG

27

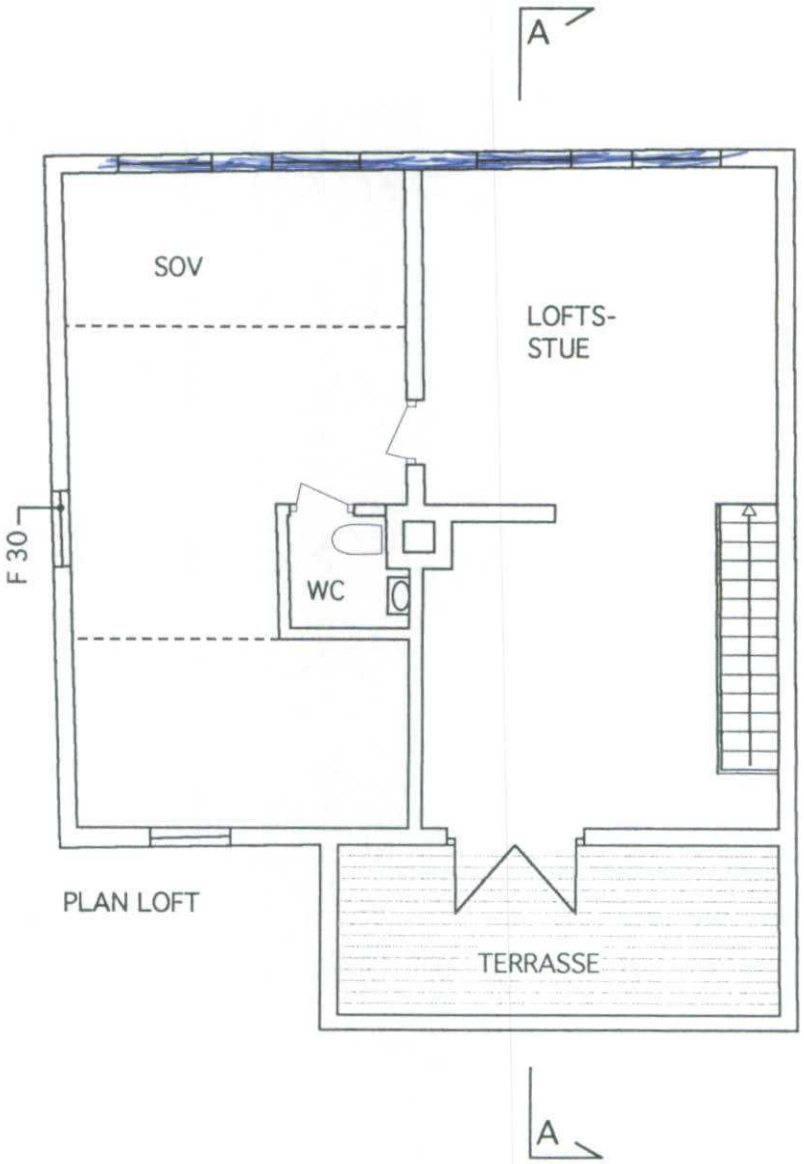
OPPLANDSGATA NR. 7 - SOM BYGGET DOKKUMENTASJON
REHABILITERING / TILBYGG FOR VANDE SKOG

D. REV. - ENDRET PLANLØSNING

MÅL 1: 100

DATO : 04.04.00

10



28

OPPLANDSGATA NR. 7 - SOM BYGGET DOKKUMENTASJON
REHABILITERING / TILBYGG FOR VANDE SKOG

D. REV. - ENDRET PLANLØSNING

MÅL 1: 100

DATO : 04.04.00

~~19~~ 9

23



FASADE MOT OPPLANDSGATA



FASADE MOT BAKGÅRD

29

OPPLANDSGATA NR. 7 - SOM BYGGET DOKKUMENTASJON
REHABILITERING / TILBYGG FOR VANDE SKOG

D. REV. - LUKKET PORTROM MOT BAKGÅRD

MÅL 1: 100

DATO : 04.04.00

22

24

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Vandeskog Johan
Opplandsgata 7

0658 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	940054462	95/20276

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Hanne L. Hjorth	26. april 1995

Arbeidssted : 232/0233 Opplandsgata 7
Byggherre : J. Vandeskog, A. von der Fehr, Opplandsgata 7, 0658 OSLO
Arbeidets art: TILBYGG/FASADEENDRING BOLIG

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

REGULERINGEN:
Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring (bolig), S-3008.

FORHISTORIE:
Byggemeldingen omfattet rehabilitering og tilbygg mot syd og vest. Eier av g.nr.232 b.nr.231, Kjell Strømme, protesterte da avstand til grense ble mindre enn 4m. Det innkom ikke bemerkninger fra øvrige naboer. Byggemeldingen ble revidert, tilbygget mot vest ble sløyfet.

BYGGEMELDING:
Det søkes om rehabilitering og tilbygg mot syd. Tilbygget blir liggende i grensen til g.nr.232 b.nr.234. Lofte innredes med oppholdsrom.
Naboer er ikke varslet på nytt.

BYANTIKVAREN:
har anbefalt godkjennelse.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 8- 10- 18- 19- 20- 21 og 22 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 26.4.1995 på kartet. Ansvarshavende er selv ansvarlig for tilbyggets plassering.

Det vises til siste avsnitt i byantikvarens uttalelse av 23.09.94. Kfr. vedlagte kopi. De stilte krav til utførelse må følges.

P.g.a. tilbyggets beliggenhet må det innhentes skriftlig samtykke fra eier av g.nr.232 b.nr.234.

Boligen tilhører bygningsbrannklasse 4.
Vindu i gavl, fasade nord må utføres med F30 glass i fast ramme.
Det må monteres stige fra balkong for å ivareta byggeforskriftenes krav til rømningsvei, kap. 31:3.

Kjøkken, bad og wc må luftes over tak.
Rørleggerarbeidet må meldes til og godkjennes av Vann- og avløpsverket.

Konstruksjonstegninger med statiske beregninger for tilbygg og ny ark samt inngrep i eksisterende konstruksjon i forbindelse med ny trapp til loft må innsendes for godkjenning.

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

1. Ansvarshavende være godkjent.

2. Samtykke foreligge fra eier av g.nr. 232 b.nr. 234.

3. Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Approbasjonen har gyldighet i 3 år. Blir byggearbeidet ikke satt igang i denne perioden, kan De i henhold til gebyrregulativet, og senest 4 år etter fakturadato, kreve tilbakebetalt en del av betalt gebyr.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Ole Molnes
Seksjonsleder

Hanne L. Hjorth
Avd.ing.II

Kopi er sendt: Kjell Strømme, Opplandsgate 5, Postboks 9456 Vålerenga 0610 Oslo.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Nordahl, Petter
Danmarksgata 12

0658 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	940054462	95/36988

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Hanne L. Hjorth	13. juni 1995

Arbeidssted : 232/0233 Opplandsgata 7
Byggherre : J. Vandeskog, A. von der Fehr, Opplandsgata 7, 0658 OSLO
Arbeidets art: TILBYGG/FASADEENDRING BOLIG

TILLEGGSAPPROBASJON

Det er innkommet revidert plan- og fasadetegning som viser at arken på fasaden mot bakgård er gjort noe smalere.

Naboer er ikke varslet. Vi anser denne endring å være av mindre vesentlig betydning for naboene og finner derfor i dette tilfelle å kunne frita søker fra varsling.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel nr. 23 og 24, samt brev av 1.06. 95, approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Tidligere approberte tegninger med våre stempel nr. 19 og 22, utgår og må makuleres.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

SAS.
Sven A. Sandberg
Overarkitekt

H.H.
Hanne L. Hjorth
Avd.ing.II

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Benneche, Fridtjof
Verkgt. 15
0566 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.42	940054462	95/37358

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	13. juni 1995

Arbeidssted : 232/0233 Opplandsgata 7
Byggherre : J. Vandeskog, A. von der Fehr, Opplandsgata 7, 0658 OSLO
Arbeidets art: TILBYGG/FASADEENDRING BOLIG

BYGGETILLATELSE

Ovennevnte byggearbeid tillates nå igangsatt. Tillatelsen gjelder:

HELE ARBEIDET

Varsling av kontroll: Ansvarshavende skal varsle Plan- og bygningsetaten for kontroll av:
1. Konstruksjoner i etasjeskillere, vegger og tak.
2. Isolasjon i etasjeskillere, vegger og tak.
Kontroll må meldes dagen i forveien i tiden 09.00 til 14.30, tlf. 66 20 20.

Ferdigbesiktigelse: Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende innsende skriftlig melding på vedlagte skjema. Plan- og bygningsetaten vil skriftlig underrette byggherre og ansvarshavende om ferdigbesiktigelsen. Eventuelle mangler påtalt ved ferdigbesiktigelsen må rettes og skriftlig melding herom må innsendes innen den fastsatte frist.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt samt at intet arbeide utføres utover det som omfattes av approbasjonen og denne tillatelse. Han må forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger både er kontrollstemplet av Plan- og bygningsetaten og er i samsvar med approberte tegninger (arkitekttegninger). Ved utførelse etter andre spesialtegninger til f.eks. ventilasjonsanlegg, innredningsarbeider m.v. har ansvarshavende tilsvarende plikter. Bygning eller del av denne må ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Denne tillatelse skal sammen med approbert byggesak alltid være til stede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

SAP
Stine Aa. Pedersen
Ing.II

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Johan Vandeskog
Opplandsgate 7
0657 OSLO

Dato: 29 SEPT. 2000

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199403061-22 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Thomas Ruyter | Arkivkode:

Byggeplass:	OPPLANDSGATE 7	Eiendom:	232/233
Tiltakshaver:	J. Vandeskog, A. von der Fehr	Adresse:	Opplandsgata 7, 0658 OSLO
Søker:	Nordahl, Petter	Adresse:	Danmarksgata 12, 0658 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Fasadeendring/ombygging

TILLEGG

Svar på søknad om godkjenning av tilleggsplaner

Til innvilget approbasjon foreligger det tilleggssøknad som viser endret innvendig planløsning samt mindre fasadeendring.

Tilleggssøknad med tegning nr.25,26,27,28,29 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approberte tegninger med vårt stempel nr.8,10,18,23,24 utgår og må makuleres.

Approbasjonens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for tilleggsarbeidene.

Plan- og bygningsetaten behandler denne søknad etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Approbasjon.
Approbasjon ble gitt 26.april 1995. Byggetillatelse ble gitt 13.juni 1995.

Tilleggssøknad.
Til innvilget approbasjon foreligger det tilleggssøknad som viser endret innvendig planløsning samt mindre fasadeendring. Gjennomgang til bakgård er innlemmet i boligarealet.

Igangsettingstillatelse.
Vilkårene for igangsettingstillatelsen gjelder også for tilleggsarbeidene.

Klageadgang.
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til eventuelt å klage vedtaket inn for høyere myndighet, se vedlagte orientering. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved en slik omgjøring.

Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Sven A. Sandberg
Overarkitekt

Thomas Ruyter
Avd.ing.I

Plan- og byggesak utskrift

Saksnr: 199403061 (B)
Eiendom: 232/ 233/ 0/ 0
Byggnr: 0
Midlertidig ID: Nei

Opplandgata 7 A - Tilbygg og fasadeendring
Tomt:

Tomtedeling/endring: Nei

Saksansv: I / IBS / THR
Sone:

Sakstype: 16, Søknad i to trinn (gml lov)

Byggested: OPPLANDGATA 7 A
Poststed: 0657 OSLO

Tiltakstype: BOL1, Enebolig
Tiltaksart: 15, Fasadeendring

Lovhjemmel: PBL93B), Fasadeendring, vesentlig endring/reprasjo
Søkn.kateg.: 2
Søker: Nordahl,Petter
Danmarksgata 12
0658 OSLO

Merknad: 1 Ant.anm.:1 PAV:0 KONTR:0

Tiltakshaver: J. Vandeskog, A. von der Fehr
Opplandsgata 7 Tlf: 2219 3491
0658

Dokumenter

Nr	Type	Dato	Tittel	Fra/Til	Avd/Kont/Saksbeh	Status
24	E	10032014	Komplett elektronisk sak	Restanseprosjektet/Sak	D / DA2 / RSH	J
23	V	10032014	Sluttnotat byggesaker - Henleggelse -	Saken	D / DA2 / RSH	J
22	U	29092000	Tillegg	Johan Vandeskog	I / IBS / THR	A
21	I	14052000	Ajaourførte tegninger, Opplandsgata 7	Johan Vandeskog	I / IBK / PJE	A
20	I	08061995	Sid: 1-95-38568-I. OPPLANDSGATA 7, R	Benneche, Fridtjof	I / BB / BSO	A
19	U	13061995	Sid: 1-95-37358-U. OPPLANDSGATA 7, BY	Benneche, Fridtjof	I / BB / PJE	J
18	U	13061995	Sid: 1-95-36988-U. OPPLANDSGATA 7, TI	Nordahl,Petter	I / BB / HH	J
17	I	01061995	Sid: 1-95-35090-I. OPPLANDSGATA 7, TE	Nordahl.P. arkitekt	I / BB / HH	A
16	I	29051995	Sid: 1-95-34669-I. OPPLANDSGATA 7, SØ	Benneche, Fridtjof	I / BB / BSO	A
15	U	08061995	Sid: 1-95-29462-U. OPPLANDSGATA 7, M/	Hegermann, Otto	I / BB / BSO	J
14	I	04051995	Sid: 1-95-29462-I. OPPLANDSGATA 7, M/	Hegermann, Otto	I / BB /	A
13	I	04051995	Sid: 1-95-29306-I. OPPLANDSGATA 7, BE	Hegermann, Otto	I / BB /	A
12	I	04051995	Sid: 1-95-28847-I. OPPLANDSGATA 7, V	Vandeskog, Johan	I / BB /	A
11	U	18051995	Sid: 1-95-27567-U. OPPLANDSGATA 7, V	Benneche, Fridjof	I / BB / BSO	J
10	I	27041995	Sid: 1-95-27567-I. OPPLANDSGATA 7, V	Benneche, Fridjof	I / BB /	A
9	I	27041995	Sid: 1-95-27238-I. OPPLANDSGATA 7, IN	Stenco-Høvik A/S	I / BB / HH	A
8	U	26041995	Sid: 1-95-26460-U. OPPLANDSGATA 7, UN	Kjell Strømme	I / BB / HH	J
7	U	26041995	Sid: 1-95-20276-U. OPPLANDSGATA 7, HO	Nordahl,Petter	I / BB / HH	J
6	I	16031995	Sid: 1-95-19045-I. OPPLANDSGATA 7, E	Nordahl,P, arkitekt	I / BB / HH	A
5	I	12011995	Sid: 1-95-2329-I. OPPLANDSGATA 7, TEG	Nordahl, Petter	I / BB / HH	A
4	I	03011995	Sid: 1-95-1954-I. OPPLANDSGATA 7, NY	Nordahl, Petter arkite	I / BB / HH	A
3	I	07111994	Sid: 1-94-66982-I. OPPLANDSGATA 5, V	Litra Eiendom A/S	I / BB / HH	A
2	U	05101994	Sid: 1-94-57050-U. OPPLANDSGATA 7, BE	Nordahl,Petter	I / BB / HH	J
1	I	20091994	Sid: 1-94-54462-SB. OPPLANDSGATA 7,	Nordahl,Petter	I / BB / PJE	A

Saksgang

Oppgave	Saksbehandler	PL start	PL slutt	Startdato	Sluttdato
10 Rammetillatelse	Pål J. Engebretsen			26041995	26041995
12 Endret tillatelse	Pål J. Engebretsen			13061995	13061995
42 Igangettingstillatelse	Pål J. Engebretsen			13061995	13061995
14 Endret tillatelse	Thomas Ruyter			28092000	28092000
17 Beregne gebyr	Thomas Ruyter			28092000	02102000
00m Gabrestanse	Rosita Einarsen				

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til:
Fra:
Saksbehandler: Rosita Einarsen

Dato: 10-03-2014

Saksnr: 199403061 - 23

SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE

Opplandgata 7 A

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
X	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Kartverket

PRIVATMEGLEREN GAMLE OSLO
SCHWEIGAARDS GATE 40
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Eva Otnes 306250059
Vår referanse: 3700147/25946139
Bestilling: C3 2025-03-14 (5) 129

Dato
14.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
943428	200	26.8.2022	RESEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	232	233	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613655362
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
060558	VANDESKOG JOHAN		OPPLANDGATA 7 A, 0657 OSLO
011271	STEIG ANN- ELIZABETH	H0201	OPPLANDGATA 7 B, 0657 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	232	233

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 943428 Tinglyst: 26.08.2022
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 10.8.22

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/943428/200
Uthentet 2025-03-14 12:37

27.7.22

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	KIM LIEN UNG/48069 SØP

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Johan Vandeskog	060558[redacted]		95994780
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Opplandgata 7	0657	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	232	233	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1	060558[redacted]	Johan Vandeskog	172/272 1/1 (*)
2	060558[redacted]	Johan Vandeskog	50/272 1/1
3	011271[redacted]	Ann-Elizabeth Steig	50/272 1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
4	B	58	B (*)
		Nevner = 330	

Dato	Innsenderens underskrift
11.04.22	Johan Vandeskog

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

(*) rettes opp etter samtykke fra søker, Ann-Elizabeth Steig, 25.7.22 KILU

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.
Ny seksjon 4 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.

(*) Del av fellesareal legges som tilleggsareal for seksjon 4.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

(*)
1
1

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
11.04.22	J. Vandesvog

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1	Oslo 11.04.22	Johan Vandeskog	Johan Vandeskog
2	Oslo 11.04.22	Johan Vandeskog	Johan Vandeskog
3	Oslo 11.04.22	Ann-Elizabeth Steig	Ann-Elizabeth Steig

Dato	Innsenderens underskrift
11/04/22	Vandeskog

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 11.04.22	J. Vandeskog	Johan Vandeskog
Oslo 11.04-22	Ann-Elizabeth Steig	Ann-Elizabeth Steig

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

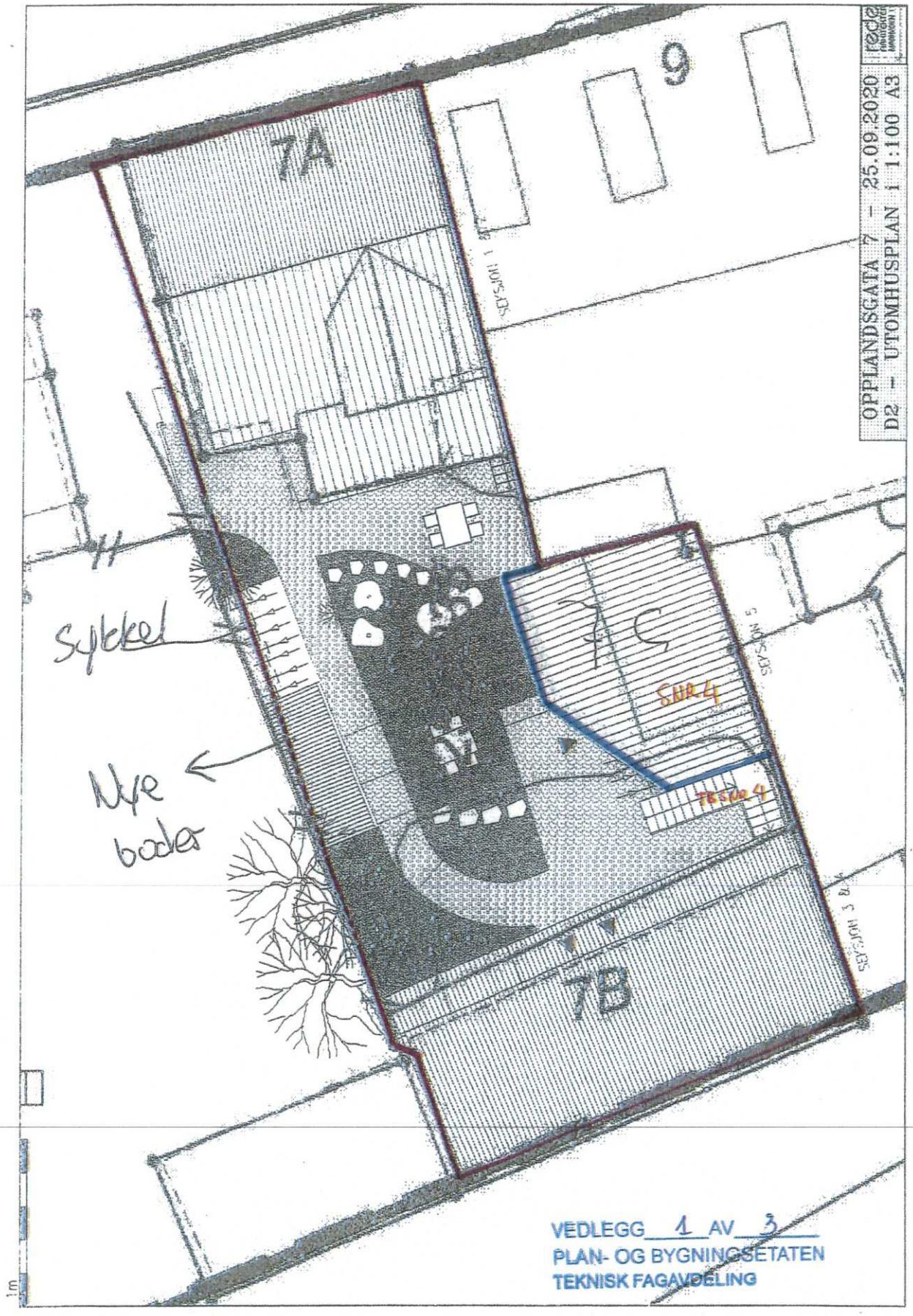
b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

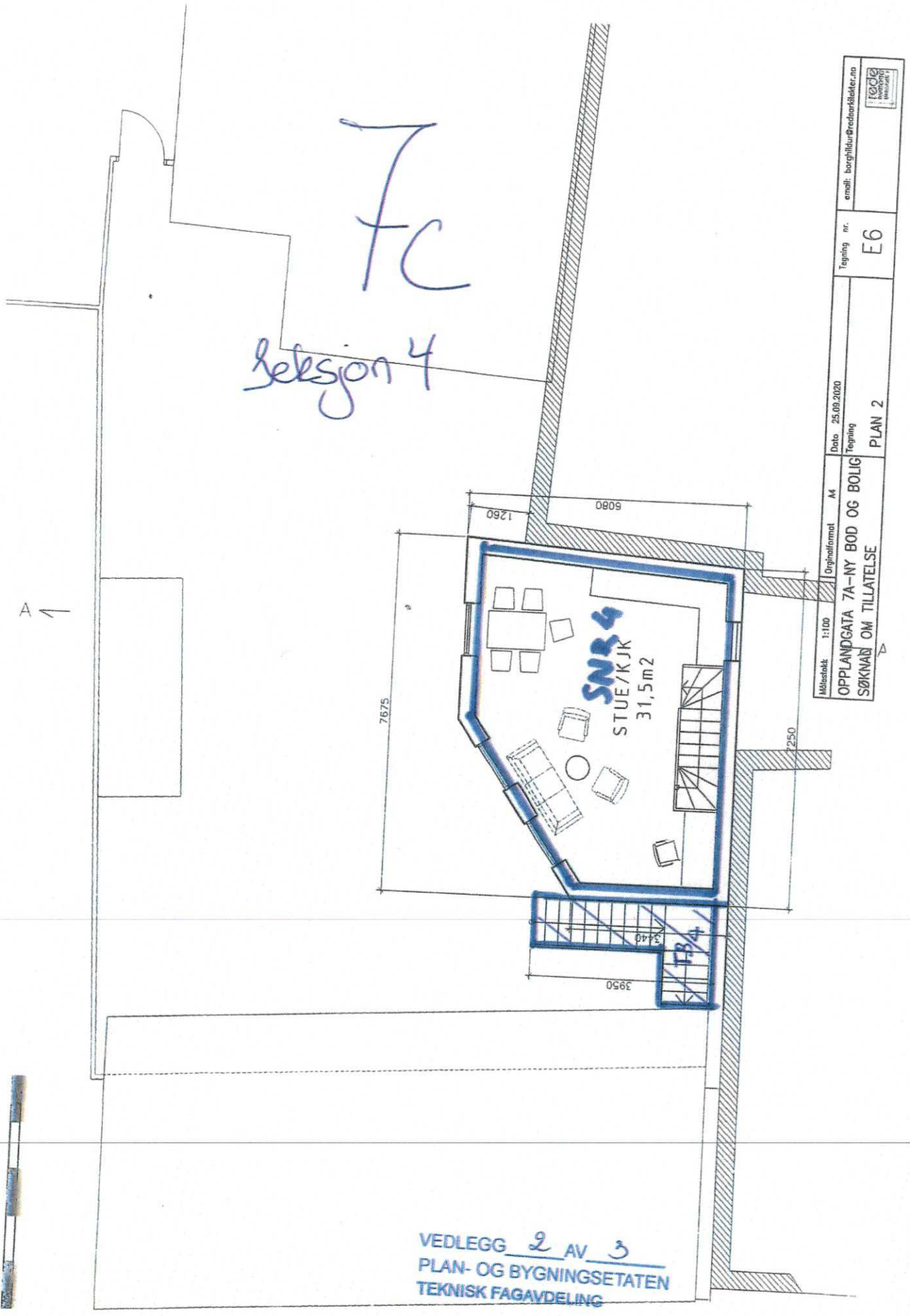
15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	232	233		4

Dato	Underskrift	Stempel
1.8.22		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
11.04.22	J. Vandeskog


OPPLANDSGATA 7 – 25.09.2020
D2 – UTOMHUSPLAN i 1:100 A3
7A
9
7B
SNR 4
Sykkel
Nye boder
VEDLEGG 1 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 2 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 3 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket

PRIVATMEGLEREN GAMLE OSLO
SCHWEIGAARDS GATE 40
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Eva Otnes 306250059
Vår referanse: 3700144/25946124
Bestilling: C3 2025-03-14 (5) 134

Dato
14.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1195538	200	10.10.2019	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	232	233	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602589436
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
060558	VANDESKOG JOHAN		OPPLANDGATA 7 A, 0657 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	232	233

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	232	233	0	1	172 / 272	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	232	233	0	2	50 / 272	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	232	233	0	3	50 / 272	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1195538 Tinglyst: 10.10.2019
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
19.9.19

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1195538/200
Uthentet 2025-03-14 12:40

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	KIM LIEN UNG/48069528

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Johan Vandeskog	060558[redacted]	j.vandeskog@gmail.com	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Opplandgata 7A	0657	Oslo	95994780

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	232	233	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
060558[redacted]	Johan Vandeskog	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	172	B	13				25				37				49			
2	B	50	B	14				26				38				50			
3	B	50	B	15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
				20				32				44				56			
				21				33				45				57			
				22				34				46				58			
				23				35				47				59			
				24				36				48				60			

Sum tellere: 272 | Nevner = 272

Dato: 09.09.2019 | Innsenderens underskrift: Johan Vandeskog

12.9.19

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETTSKOPI

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
09.09.2017	Johan Vandeskog

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 09.09.2017	Johan Vandeskog	J.ohan Vandeskog
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

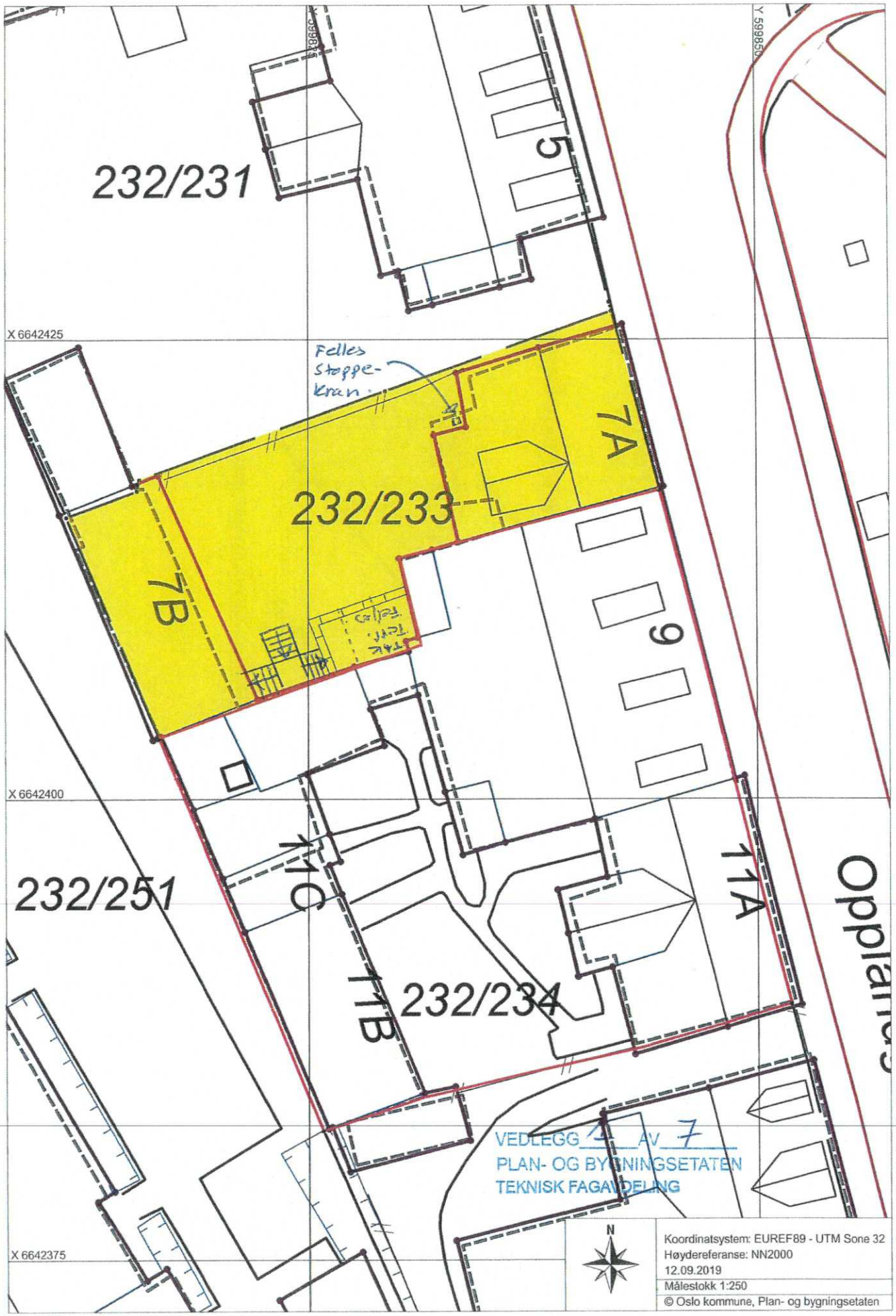
b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

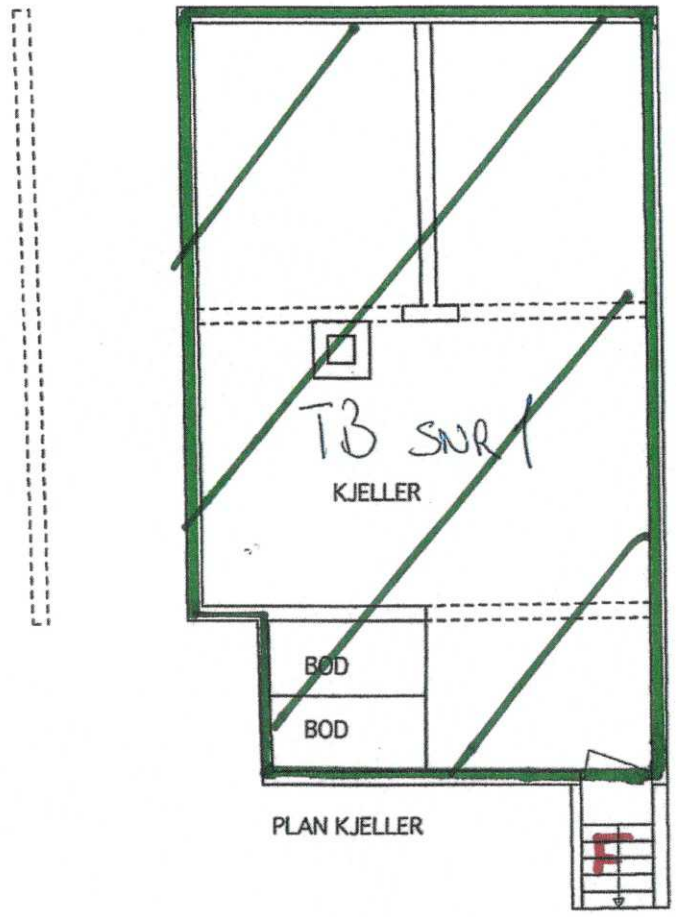
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	232	233	

Dato	Underskrift	Stempel
17.9.19		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
09.09.2017	Johan Vandeskog

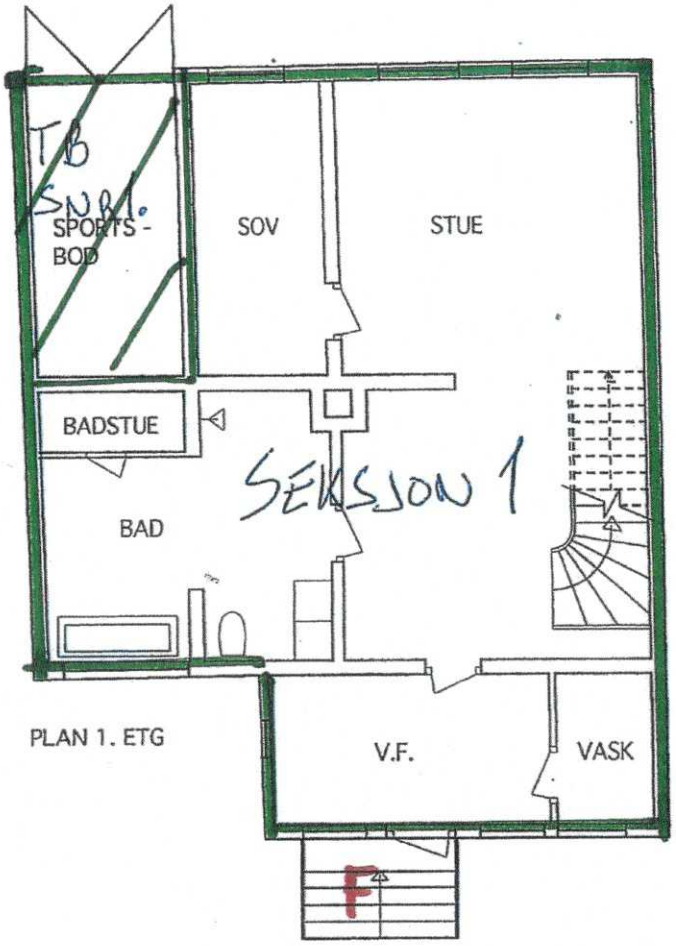

232/231
5
X 6642425
Felles
Stigge-
kran
7A
232/233
7B
9
X 6642400
232/251
11C
11A
11B
232/234
Opplandsg
VEDLEGG 1 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N
X 6642375
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
12.09.2019
Målestokk 1:250
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten



GNR 232, BNR 233

VEDLEGG 2 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

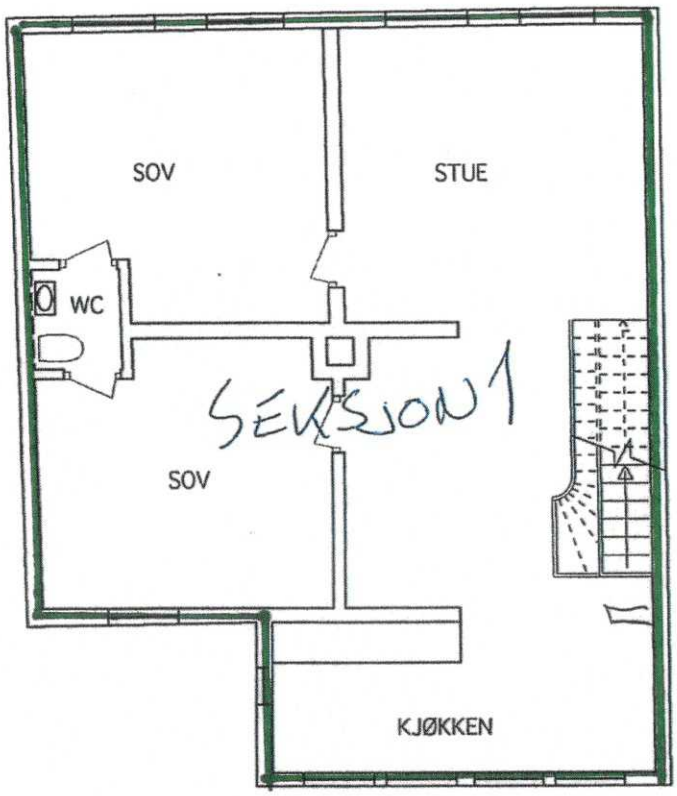




GNR 232, BNR 233

VEDLEGG 3 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

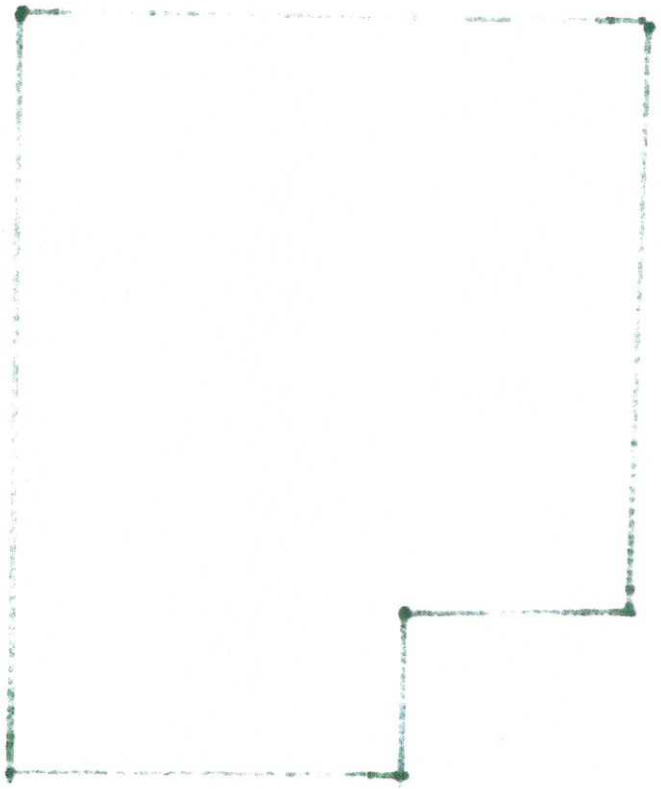


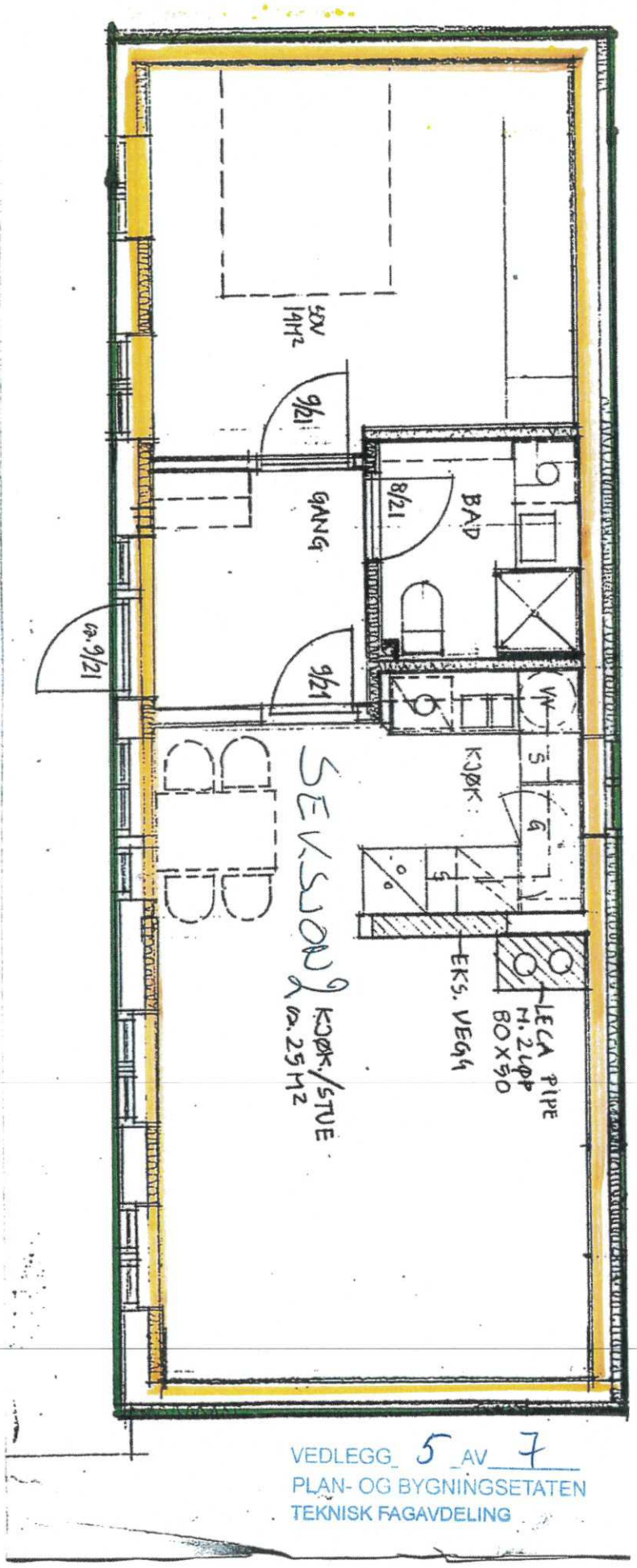


PLAN 2. ETG

GNR 232 BNR 233

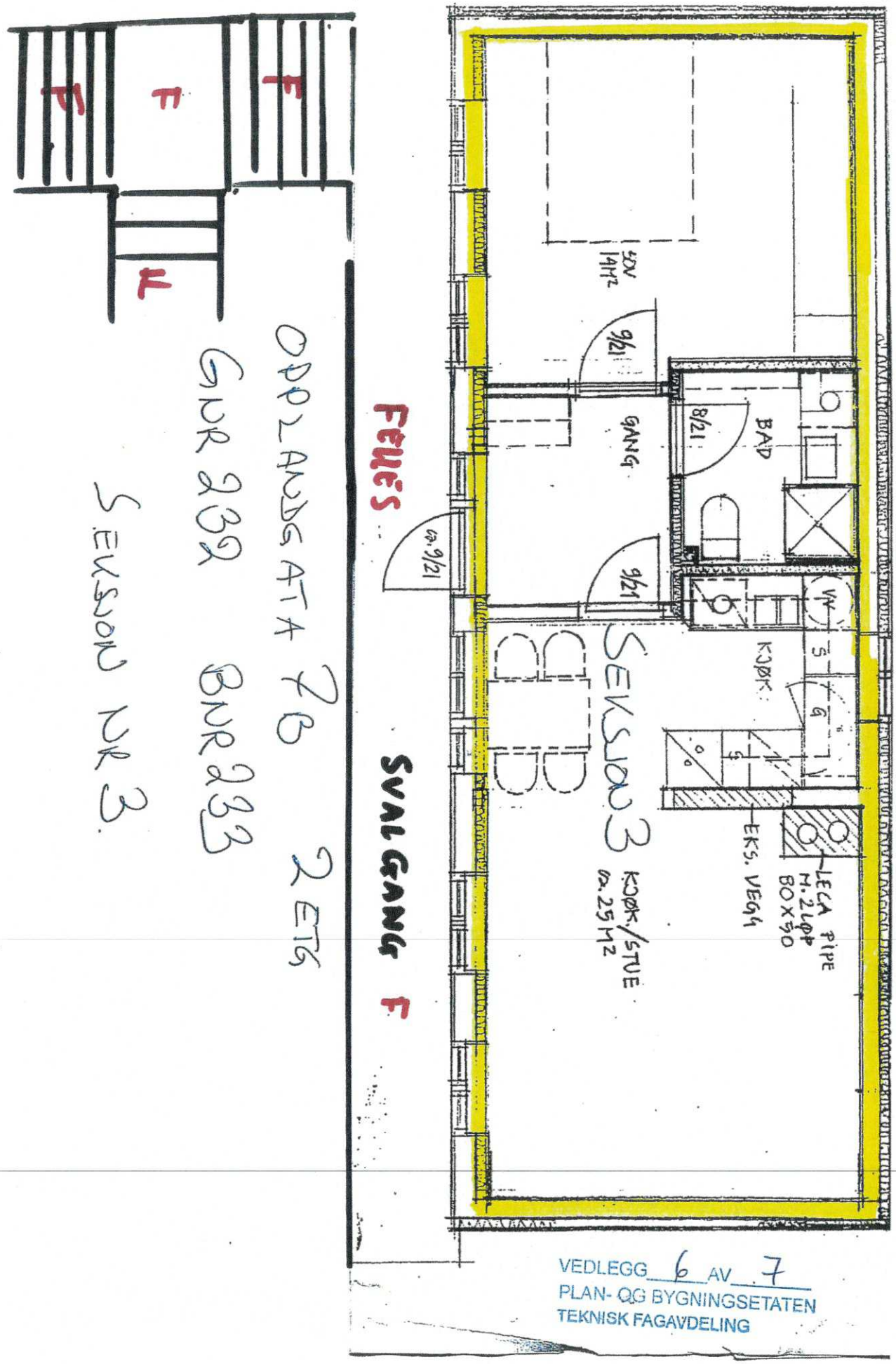
VEDLEGG 4 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



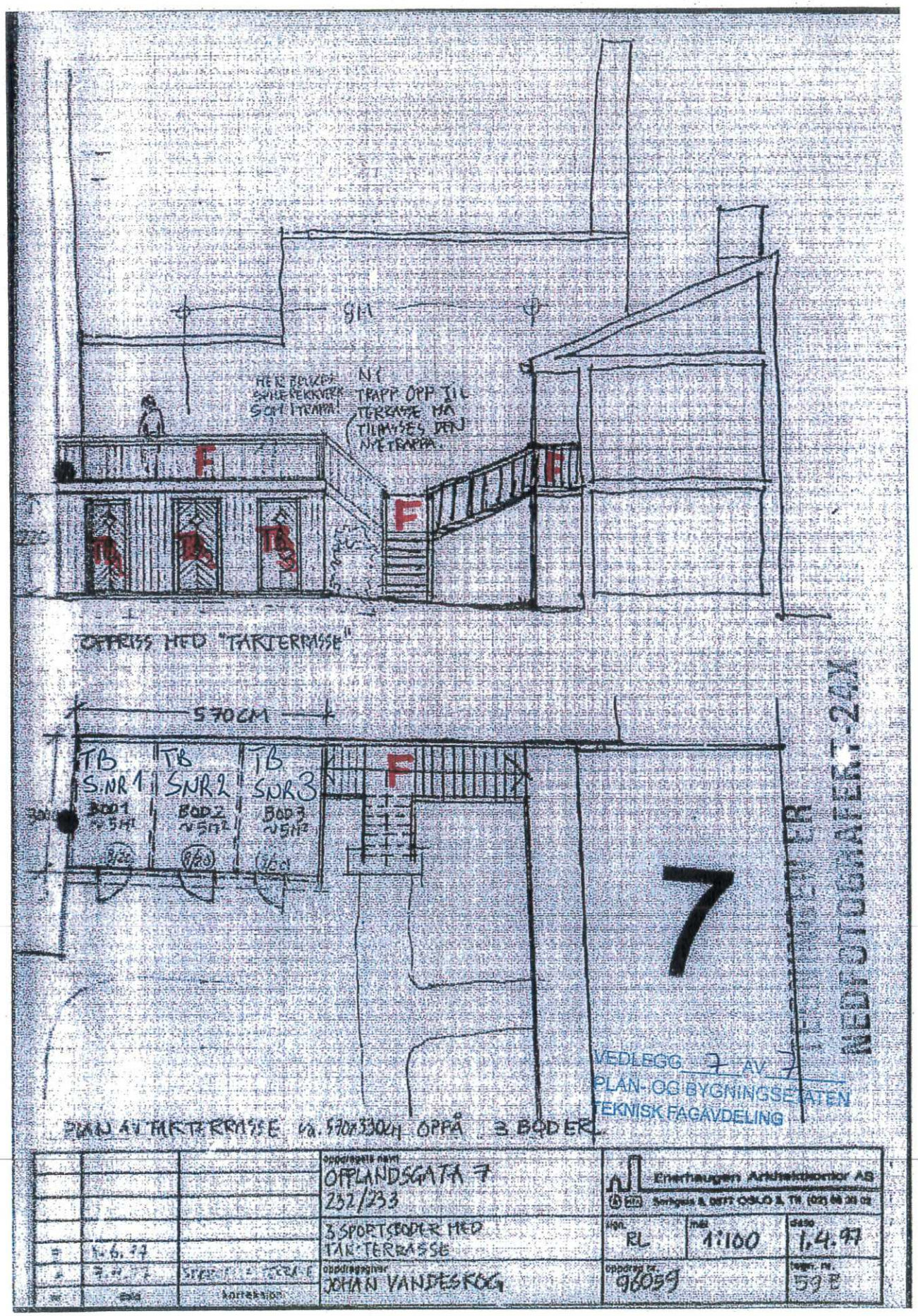


OPPLANDSGATA 7B 1. ETG.
GNR 232 BNR 233
SEKSJON NR. 2

VEDLEGG 5 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 6 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


SH
NY TRAPP OPP TIL TERRASSE MÅ TILPASSES DEN NYE TRAPPA.
F
TB
OPPRISS MED "TAKTERRASSE"
570CM
TB SNR 1
BOD 1 ca 5M²
TB SNR 2
BOD 2 ca 5M²
TB SNR 3
BOD 3 ca 5M²
7
VEDLEGG 7 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
PLAN AV TAKTERRASSE ca. 570x330CM OPPÅ 3 BODER
OPPLANDSGATA 7
232/233
3 SPORTSBODER MED TAKTERRASSE
JOHAN VANDESKOG
Eneriaugen Arkitektkontor AS
RL
1:100
1.4.97
96059
59 B

SAMEIEVEDTEKTER for Boligsameiet OPPLANDGATA 7

§ 1 «Boligsameiet OPPLANDGATA 7»

Sameiets navn er «OPPLANDGATA 7».

Sameiet består av de seksjoner av eiendommen gnr. 232, bnr. 233 i Oslo som er seksjonert ihht søknad om seksjonering datert 22.07.2019

§ 2 Formål

Formålet med dannelsen er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk- og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse for sameierne. I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøtet, jfr. § 10.

§ 3 Seksjonene

Seksjonene, angitt ved gnr. 232, bnr. 233, og et seksjonsnummer, spesielt for den enkelte seksjon, omfatter en særskilt angitt bolig, samt del-Eierskap i felles areal og felles anlegg i h.h.t. sameierbrøk fastsatt i den i § 1 omhandlede oppdelingsbegjæring. Hver seksjonseier skal ha adgang til å disponere minst en bod. Fastsettelsen av sameierbrøken skal bygge på bruksenhetenes innbyrdes P størrelse.

§ 4 Rettslig råderett over seksjon

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse.

Ved overdragelse av seksjoner blir kjøper og selger solidarisk ansvarlig for sameiets krav mot selger.

§ 5 Parkering

Gateparkering etter kommunens til enhver tid gjeldende regler

§ 6 Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med minst 8 - åtte - og høyst 20 - tyve - dagers varsel. Innkallelsen sendes seksjonseierne under deres adresse i sameiet, eventuelt annen adresse skriftlig oppgitt til forretningsfører/styret.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden. Styrets årsberetning og revidert regnskap skal sendes ut senest sammen med innkallelsen. Saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallelsen når det er satt frem krav om det

utgangen av februar måned.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker De ønsker behandlet. Ekstraordinært sameiermøte innkalles på samme måte og med samme frist som ordinært sameiermøte. Om nødvendig kal Ekstraordinært sameiermøte innkalles på kortere varsel, som likevel skal være minst 3 - tre - dager.

Hver seksjonseier har en stemme pr. seksjon vedkommende eier i sameiermøte. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ik kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 7 Saksbehandling i sameiermøtet

Sameiermøtet kan bare treffe vedtak i saker som er særskilt angitt i innkallelsen.

På ordinært sameiermøte skal behandles:

1. Årsberetning fra styret
2. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og eventuelt godkjenne dette.
3. Budsjett
4. Valg av styremedlemmer med varamedlemmer og fastsettelse av deres godtgjørelse
5. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse
6. Andre saker som er særskilt nevnt i innkallingen

Sameiermøtet ledes av styrets formann eller den sameiermøtet velger. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles, og alle vedtak som treffes på sameiermøtet.

Protokollen skal leses opp før møtets avslutning, og underskrives av møteleder og to av de tilstedeværende sameiere, valgt på sameiermøtet.

Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Med mindre annet særskilt er bestemt, treffes beslutninger av seksjonseierne med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet er formannens stemme avgjørende.

Det kreves 2/3 av de avgitte stemmer til vedtak om:

A. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.

B. Endring i vedtektene.

C. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eiendommer eller vesentlige deler av eiendommens fellesarealer krever enstemmighet blant de avgitte stemmer.

§ 8 Styre

Til å forestår driften av Sameiet, velger sameierne på sameiermøtet et styre bestående av 2 medlemmer og en styreformann. Videre velges varamenn i det antall sameiermøtet bestemmer. Sameiermøtet utpeker ved særskilt votering styrets formann.

Styremedlemmenes funksjonstid er to år. Formann, styremedlemmer og varamenn kan gjenvelges.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede.

Styret kan ikke uten fullmakt fra sameiermøtet treffe beslutning om å rive, selge eller bygge om de bygg sameiet eier.

Styret ansetter og sier opp evt forretningsførere og vaktmester, og utarbeider instruks for dem, samt fastsetter deres godtgjørelse.

Vedtekt i styremøte treffes med alminnelig flertall. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene.

I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen, representerer styret sameieren og forplikter dem med underski

Av styrets formann og ett styremedlem i fellesskap. Ved salg eller bortfeste som nevnt kan slik representasjon bare skje etter forutgående gyldig vedtak i sameiermøtet.

Styremøte avholdes når formann eller to styremedlemmer finner det nødvendig.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personli eller økonomisk særinteresse i.

§ 9 Regnskapsførsel

Styret skal gjennom kvalifisert forretningsførsel sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet revideres av revisor valgt på årsmøtet.

§ 10 Fellesutgifter

Hver seksjonseier plikter å innbetale til sameiet den på vedkommende seksjon fallende forholdsmessige del av sameiets utgifter i samsvar med som til enhver tid er fastsatt herom av sameiermøtet. De i henhold til budsjett beregnede samlede årlige utgifter fordeles mellom seksjonseierne henhold til sameiebrøken, og forfaller til betaling med 1/12 av den på vedkommende seksjon fallende forholdsmessige utgifter forskuddsvis hver måned.

Boligseksjonene som benyttes til kontor kan ilegges en høyere andel av fellesutgifter som går til fradrag i de totale utgifter før disse blir fordelt i henhold til sameiebrøken.

Ved utarbeidelse av sameiets budsjett skal det foretas rommelig avsetning til uforutsette utgifter og fremtidig vedlikehold etter sameiermøtets nærmere beslutning.

§ 11 Mislighold

Advarsel

Hvis en sameier misligholder sine forpliktelser skal styret gi vedkommende en advarsel. Advarselen skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir Sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. eierseksjonslovens § 26, 1. ledd.

Pålegg om salg

Hvis sameieren vesentlig misligholder etter at advarsel er gitt, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Pålegg om salg skal gis

Skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen 6 måneder fra pålegget er mottat

jfr. eierseksjonslovens § 26, 1. ledd.

Tvangssalg

Etterkommes ikke pålegg om salg, jfr. foregående avsnitt, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg etter reglene i

Eierseksjonslovens § 26, 2. ledd.

Fravikelse

Medfører sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiers oppførsel til alvorlig plage eller

Sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen. Styret må senest samtidig med begjæringen rette pålegg o

salg, jfr. ovenfor, jfr. eierseksjonslovens § 27, 1. ledd, jfr. § 26, 1. ledd.

Fravikelse av annen bruker enn sameier

Hvis en bruker som ikke er sameier misligholder sine forpliktelser overfor Sameiet, kan styret kreve fravikelse etter reglene i foregående avsnitt,

jfr. eierseksjonslovens § 27, 2. ledd. Styret må senest samtidig gi pålegg om salg til sameieren, jfr. eierseksjonslovens § 26, 1. ledd.

§ 12 Husorden

Styret fastsetter husordensregler.

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameierne

forpliktelser overfor sameiet.

§ 13 Tvister

Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet avgjøres ved de alminnelige domstoler, med Oslo som verneting.

§ 14 Gjeldende lovverk

Lov om eierseksjoner kommer til anvendelse i den utstrekning annet ikke er bestemt i nærværende vedtekter.

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling OPPLANDGATA 7 boligsameie, den 19.07.2019.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN GAMLE OSLO
SCHWEIGAARDS GATE 40
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Eva Otnes 306250059
Vår referanse: 3700143/25946119
Bestilling: C3 2025-03-14 (5) 133

Dato
14.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
50091	105	19.8.1997	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	232	233	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/50091/105
Uthentet 2025-03-14 12:39

Byantikvaren i Oslo

Verne- og vedlikeholdsavtale

TINGLYST
19 AUG 1997
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 50091

for Opplandsgata 7
(eiendommens navn)

gnr 232 bnr 233 matr.nr ..... i Oslo kommune

Undertegnede eier/hjemmelshaver har fått tilskudd av staten/kommunen til

Istandsetting av bakgårdsbygning

(kort beskrivelse av bygningene og hva arbeidet gjelder)

Heftelsen gjelder:

Bakgårdsbygningen

(Presis beskrivelse av bygningen(e) som omfattes av avtalen)

Forandringer som går lenger enn rent vedlikehold skal godkjennes av Byantikvaren i Oslo.

Ingen må sette i gang hel eller delvis riving eller flytting av bygningen(e) eller større forandringer av bygningsmiljøet uten at Byantikvaren har gitt tillatelse til dette.

Etter avtale kan Byantikvaren besiktige, måle opp, fotografere og på annen måte dokumentere bygningene(e).

Eieren plikter å holde bygningen(e) forsikret slik at den/de kan settes i stand etter skade ved brann eller annen ulykke. I særlige tilfeller kan Byantikvaren fravike kravet om forsikring.

	Ja	Nei
Forsikring fravikes	[ ]	[X]

Denne verneavtalen skal tinglyses som heftelse på eiendommen og ikke heves uten samtykke fra Byantikvaren i Oslo.

Oslo, 18.7.97

Doknr: 50091 Tinglyst: 19.08.1997 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Firmanavn .....

Foretaksnummer .....

Eier/hjemmelshaver J. Vandeskog J. Vandeskog

Fødselsnummer 060558 [redacted]

Vitne 1 Jan Karl Hansen Fødselsnummer 110568 [redacted]

Vitne 2 Ann-Elizabeth Steen Fødselsnummer 011271 [redacted]

Om utfylling og attestasjon av verne- og vedlikeholdsavtalen

1) Vennligst kontroller at den/de som undertegner avtalen er de virkelige eiere/hjemmelshavere.

2) Det er viktig at det firmanavnet som står på avtalen er identisk med navnet som er påført firma-attesten (lik stavemåte osv). Vennligst kontakt Byantikvaren hvis det er uoverenstemmelser.

3) Firma-attest: Hvis det leveres kopi må denne være attestert av advokat, megler eller 2 bankansatte. NB selve attesten skal ikke være eldre enn 1 år.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN GAMLE OSLO
SCHWEIGAARDS GATE 40
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Eva Otnes 306250059
Vår referanse: 3700140/25946104
Bestilling: C3 2025-03-14 (5) 132

Dato
14.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
508513	105	12.5.1966	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	232	233	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/508513/105
Uthentet 2025-03-14 12:38

nr. 85/3 1966.
avskrift 12. mai

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 7. Oppland vegt.

.....gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg bragt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Eieren forplikter seg til å overholde det til enhver tid gjeldende reglement.
12. Nærværende erklæring blir å tinglyse som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Oslo, den 12./5. 1966

Kehjall

Skjøteinnehaver ..... Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt,..../.... 19....

.....

Kartverket

PRIVATMEGLEREN GAMLE OSLO
SCHWEIGAARDS GATE 40
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Eva Otnes 306250059
Vår referanse: 3700146/25946134
Bestilling: C3 2025-03-14 (5) 131

Dato
14.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
47154	200	13.1.2022	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT JORDSKIFTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	232	231	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/47154/200
Uthentet 2025-03-14 12:38





OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Organisasjonsnummer 926726439

Tinglysingsutdrag

Sak:	20-183135RFA-JOOV/JLST Opplandgata 7
Gnr.:	232
Kommune:	Oslo
Saken gjelder:	Grensefastsetting for grunneiendom

Avsluttet ved jordskifteretten: 29.09.2021

Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.

RETTSBOK

Møtedag: 01.09.2021

Sted: Opplandgata 7

Sak: 20-183135RFA-JOOV/JLST Opplandgata 7

Saken gjelder: Grensefastsetting for grunneiendom

Jordskiftedommer: Jordskiftedommer Axel Bjørklid

Teknisk utreder: Overingeniør Eva Isdal

Protokollfører: Jordskiftedommer Axel Bjørklid

Saken er krevd av: Johan Vandeskog og Ann Elizabeth Steig

Til behandling: Hovedforhandling i tvist om grenser

Parter	Prosessfullmektiger	Kommune	Gnr.	Bnr.	Snr.
Opplandsgt 5 AS	Advokat Paal Iuell Haugaard	Oslo (0301)	232	231	0
Johan Vandeskog	Advokat Karl Viktor Fessl	Oslo (0301)	232	233	1
Johan Vandeskog	Advokat Karl Viktor Fessl	Oslo (0301)	232	233	2
Ann Elizabeth Steig	Advokat Karl Viktor Fessl	Oslo (0301)	232	233	3

.....

Etter forhandlinger kom partene fram til en løsning i saken.

Rettsforlik sak – 20-183135 for Østre Viken jordskifterett

Etter at partene ble gjort kjent med følgene av et rettsforlik ble det inngått slikt forlik:

1. Partene er enig om at eiendomsgrensen mellom eiendommene følger oppsatt gjerde til et omforent punkt (punkt1) herfra vinkler grensen til merket punkt ved hushjørne på forbygningen, gbnr 232/233 snr 1 (punkt 2) , herfra følger eiendomsgrensen veggilvet på samme bygning til den treffer gaten (punkt 3)

   Punktene en til tre ble merket og innmålt med partene tilstede i møtet.

2. Gbnr 232/233 snr 1 til 3 har bruksrett til adkomst over gbnr 232/231 i en bredde 140 cm langs veggen på forbyggningen på gbnr 232/233 snr 1 til 3. Bruksrettsgrensen ble merket og innmålt med partene til stede i møtet. .

3. Eier av gbnr 232/233 snr 1 til 3 besørger riving og oppføring av nytt gjerde med port i eiendomsgrensen.

4. Eier av gbnr 232/231 koster tilpasning av den hellelagte adkomsten til bruskrettsgrensen.

5. Det er ikke tillatt å gjerde i bruksrettsgrensen for noen av eiendommene.

6. Borehull for energibrønn tilhørende gbnr 232/233 snr 1 har rett til å bli liggende slik den ligger i dag. Energibrønnen ble innmålt og koordinatfestet i møtet.

7. Eier av gbnr 232/231 planlegger å etablere et ventilasjonsanlegg i forlengelsen av søndre gavlvegg mot gbnr 232/233. Eier av gbnr 232/233 snr 1 til snr 3 samtykker til at tiltaket vil medføre bygging innenfor 4-metersgrensen jf pbl § 29-4.

   Eier av gbnr 232/233 snr 1 til 3 forplikter seg til å ikke fremme naboprotester eller på annen måte hindre utbygging av et ventilasjonsanlegg, forutsatt at alle forskriftskrav på tidspunkt for søknad er oppfylt.

8. Eier av gbnr 232/231 trekker klage knyttet til byggesak med saksnummer 202016333. Eier av gbrn 232/231 samtykker til at tiltaket i byggesaken medfører bygging innenfor 4 metersgensen jf. Pbl § 29-4.

9. Tilpasninger av gjerde, port og adkomstrett skal gjennomføres innen 01.09.2022, jf. punktene 3 og 4.

10. Partene dekker egne omkostninger med saken.

11. Gebyrene til retten deles likt mellom partene.

Eiendommene er beliggende i Oslo kommune.

Opplandgata den 01.09.2021

For gbnr 231/233: Ann-Elizabeth Steig Johan Vandeskog

For gbnr 231/231:

Dommeren

JORDSKIFTEAVGJØRELSE

Dato: 29.09.2021

.....

4 Grenser

Grenseforklaring:

.....

Grensene er tegnet inn på kart i bladformat A4, målestokk 1:200, saksnummer 20-183135RFA-JOOV/JLST med utskriftsdato 20.09.2021.

Grense 1
Eiendom til venstre: Gnr.232 bnr.233 eier: Ann Elizabeth Steig og Johan Vandeskog
Eiendom til høyre: Gnr.232 bnr.231 eier: Opplandsgt 5 AS

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
3	Umerket grensepunkt			6642426,00	599842,14
		278,69	8,82		
2	Umerket grensepunkt/borehull			6642423,10	599833,81
		317,12	1,80		
1	Off. godkj. grensemerke i jord			6642423,58	599832,07

		278,84	1,08		
10	Grensepunkt i gjerdestolpe			6642423,23	599831,05
		275,84	1,89		
6	Grensepunkt i gjerdestolpe			6642422,53	599829,29
		276,14	2,42		
4	Grensepunkt i gjerdestolpe			6642421,64	599827,04
		275,89	10,03		
5	Grensepunkt i gjerdestolpe			6642417,93	599817,72

Videre fra pkt.5 følger grenselinjen videre langs gjerdet til hjørnet der de to bygningene stående på hver side av grensen møtes.

Fra pkt. 2 til grunnmur er avstand 21 cm og vinkelrett ut til hjørnet er det 19 cm.

Bruksrettsgrense 2
Eiendom til venstre: Gnr.232 bnr.231 eier: Opplandsgt 5 AS
Eiendom til høyre: Gnr.232 bnr.233 eier: Ann Elizabeth Steig og Johan Vandeskog

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
1	Off. godkj. grensemerke i jord			6642423,58	599832,07
		68,02	1,33		
9	Umerket grensepunkt			6642424,22	599833,24
		79,22	1,97		
8	Umerket grensepunkt			6642424,85	599835,11
		80,64	6,80		
7	Umerket grensepunkt			6642426,89	599841,60

Fra pkt.7 følger bruksrettsgrensen samme retning til den støter mot kommunens eiendomsgrense.

.....

Tinglysing og matrikkelføring
Når saken er rettskraftig, vil utdrag av saken bli tinglyst på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Snr.
Oslo (0301)	232	231	0
Oslo (0301)	232	233	1
Oslo (0301)	232	233	2
Oslo (0301)	232	233	3

De fastsatte grenser vil bli rapportert til matrikkelfører i Oslo kommune.

Slutning

1. Grensene fastsettes slik det går fram av pkt. 4 foran.

.....

Sak 20-183135RFA-JOOV/JLST Opplandgata 7 er avsluttet.

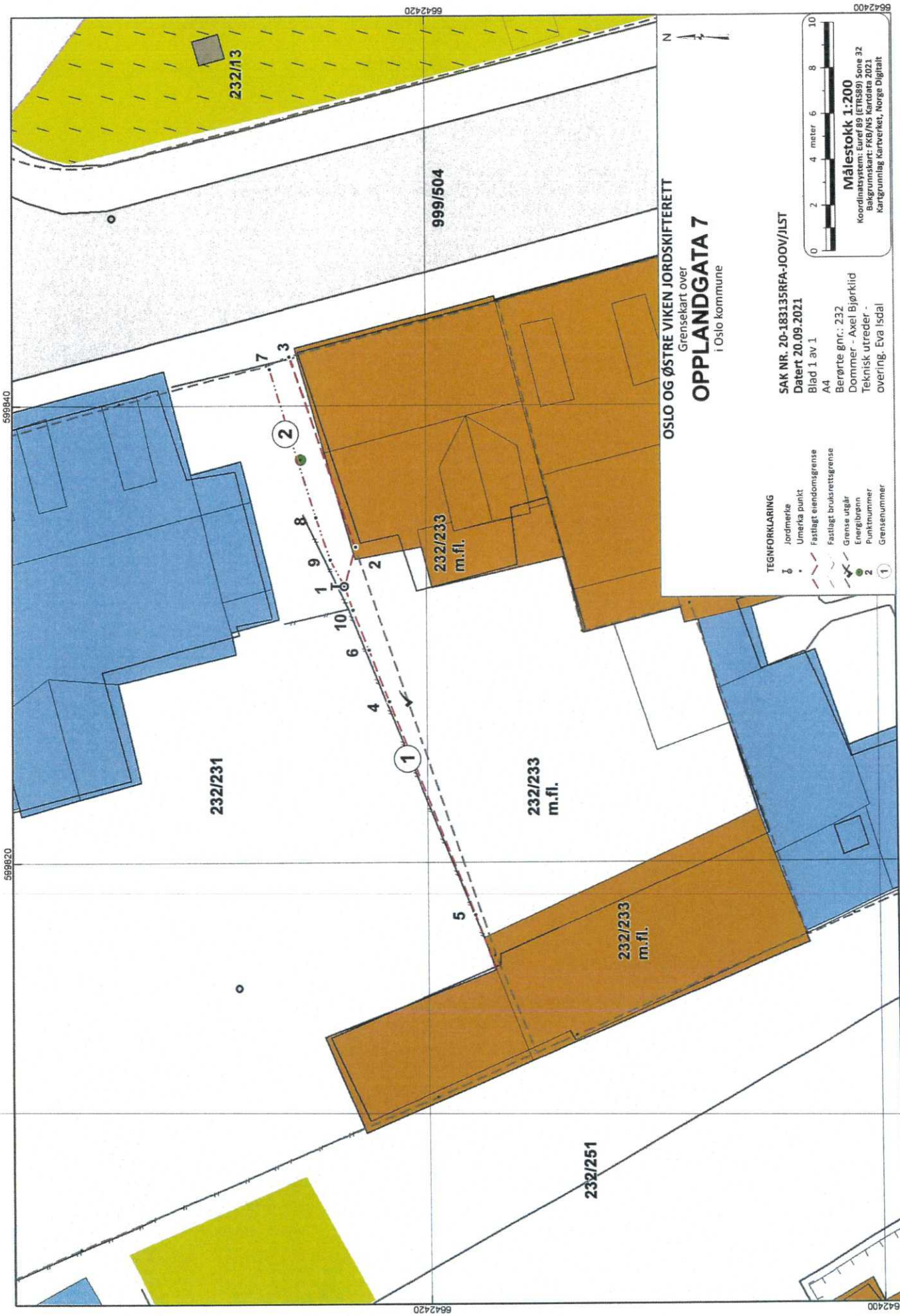
29.09.2021

Axel Bjørklid

Rett utdrag

VESTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Merethe M. R. Johnsen


OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT
Grensekart over
OPPLANDGATA 7
i Oslo kommune
SAK NR. 20-183135RFA-JOOV/JLST
Datert 20.09.2021
Blad 1 av 1
A4
Berørte gnr.: 232
Dommer - Axel Bjørklid
Teknisk utreder - overing. Eva Isdal
Målestokk 1:200
Koordinatsystem: Euref 89 (ETRS89) Sone 32
Bakgrunnskart: FKB/N5 Kartdata 2021
Kartgrunnlag Kartverket, Norge Digitalt
TEGNFORKLARING
Jordmerke
Umerka punkt
Fastlagt eiendomsgrense
Fastlagt bruksrettsgrense
Grense utgår
Energibrønn
Punktnummer
Grensenummer
232/13
999/504
232/233 m.fl.
232/231
232/233 m.fl.
232/233 m.fl.
232/251
599840
599820
6642420
6642400

Kartverket

PRIVATMEGLEREN GAMLE OSLO
SCHWEIGAARDS GATE 40
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Eva Otnes 306250059
Vår referanse: 3700142/25946114
Bestilling: C3 2025-03-14 (5) 130

Dato
14.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
31247	105	29.5.1997	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	232	233	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

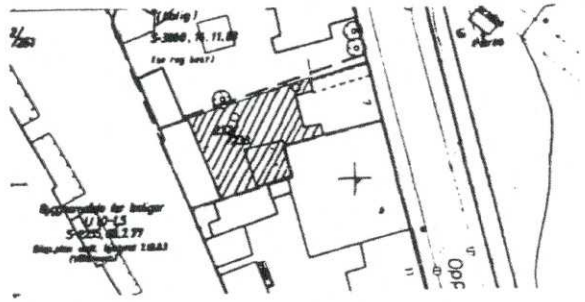
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

TINGLYST
29 MAI 1997
OSLO [illegible]EMBETE
DAGBOKNR.: 31247

ERKLÆRING
OM BRUK AV GÅRDSROM
(for tinglysing)

Undertegnede eier av Opplandsgata 7, gnr./bnr. 232 /233 i kvartal 27-02-05, erklærer følgende:

1. For eiendommen gnr./bnr. 232 /233 gis beboerne rett til bruk av utearealet på den del av gnr./bnr. 232 /233 som er skravert på *inntegnede* kartutsnitt.



2. Ubebygget areal på gnr./bnr. 232 /233 tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

3. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr./bnr. 232 /233, og kan bare slettes av Oslo kommune ved direktør for etat for eiendom og utbygging.

J. Vandeskog
(Underskrift)
som eier av gnr./bnr. 232 /233

Johan Vandeskog
Johan Vandeskog

J. VANDESKOG
(Eiers navn med store bokstaver)

Personnr.
060558[redacted]

Doknr: 31247 Tinglyst: 29.05.1997 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

PRIVATMEGLEREN GAMLE OSLO
SCHWEIGAARDS GATE 40
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Eva Otnes 306250059
Vår referanse: 3700141/25946109
Bestilling: C3 2025-03-14 (5) 135

Dato
14.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
56875	105	10.10.1996	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	232	233	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

ERKLÆRING

vedrørende

TINGLYST
10 OKT 1996
OSLO SKATTEKONTOR BÅVBETJ.
DAGBOKSNR.: 56875

Eiendom.....: 232/0233 Opplandsgata 7
Journalnr....: 96/035989
Arbeidets art: UTBEDRING AV BAKGÅRDSBYGNING

Byggherre : Vandeskog, Johan, Opplandsgata 7, 0657 OSLO

Vinduer i overnevnte eiendom ligger nærmere nabogrense enn 4 m. Undertegnede eier / fester av eiendommen g.nr. 232 b.nr. 0233, Opplandsgata 7, forplikter seg og etterfølgende eiere / festere til, ved en evt. fremtidig utbygging av naboeiendommen i Smålensgata 4-8 å foreta brannforebyggende tiltak ihht. gjeldende brannforskrifter.

Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på g.nr. 232 b.nr. 0233 og avgis med virkning også for senere eiere / festere.
Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Byutviklingskomiteen v/Plan- og bygningsetaten i Oslo.

Oslo, den 10.10.96

J. Vandeskog [redacted] 060558

Eier/fester

J. VANDESKOG

Doknr: 56875 Tinglyst: 10.10.1996 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Oslo

S-3008

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for bevarings- kvartalene på Vålerenga.

Vedtaksdato: 16.11.1988

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 197850009

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR VÅLERENGA, BEVARINGSKVARTALENE.

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.

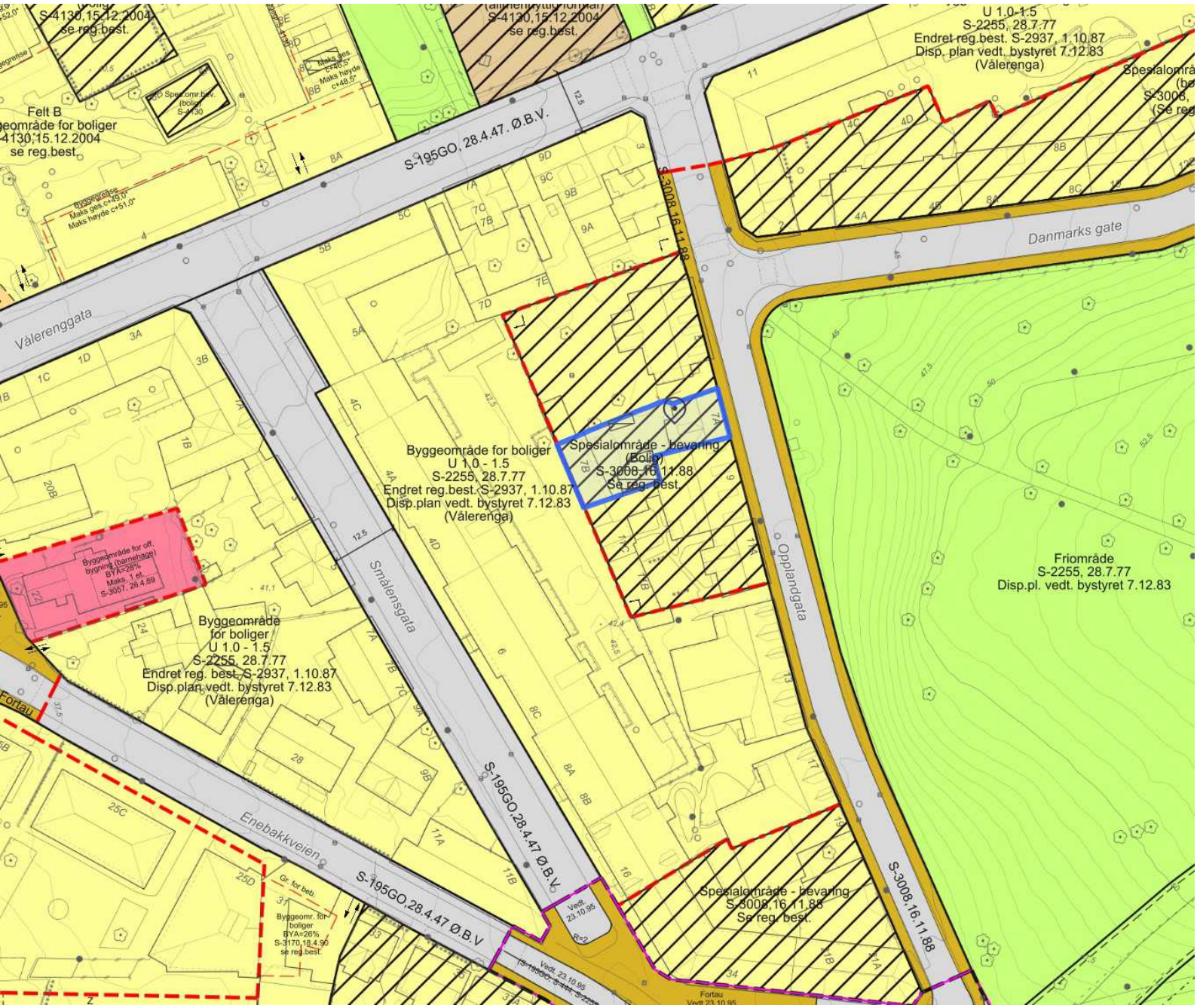
§ 2. Området er regulert til:
- spesialområde - bevaring (boliger)
- spesialområde/bevaring (offentlig bygning)
- byggeområde for boliger
- byggeområde for offentlig bygning (barnehage)
- offentlig trafikkområde - vei.

§ 3. For spesialområde - bevaring gjelder:
a. Bygningene reguleres med eksisterende etasjetall og gesimshøyder.
b. Bygningene tillates ombygget og/eller modernisert bare under forutsetning av at fasaden beholdes uendret eller tilbakeføres til et tidligere eller opprinnelig utseende. Forandringer i takflaten i forbindelse med innredning av loft til beboelse tillates ikke på gatesiden. Alle forandringer på baksiden underordner seg husets karakter eller utformes i oppsluttende karakter.
c. Uthus, side- og bakbygninger tillates ombygget eller erstattet med ny bebyggelse dersom det ikke berører antikvariske og miljømessige hensyn.
d. Ved utvendig vedlikehold skal gatefasaden med fasadematerialer, vindusutforming, bygningsmessige detaljer og takflater med tekking beholdes uendret eller føres tilbake til et mer opprinnelig utseende.
e. Hvis bygningen på grunn av brann eller annen ødeleggelse skal erstattes med ny bebyggelse, skal denne tilpasses tilstøtende bygninger og nærmeste omgivelse med hensyn til størrelse, gesimshøyde, takform, etasjetall, materialbruk, fasadeutforming, bygningsmessige detaljer og farger.
Utvendig oppholdsareal for boligbebyggelse skal være minst 25 m2 for hver bolig.
f. For 232/43 Danmarks gate 52 skal gjelde følgende spesialbestemmelse:
Ved endring av eksisterende bebyggelse settes krav om oppføring av bygning mot gate på tomtens østre del.
g. Verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.
h. Eksisterende gatenett skal bevares. Utformingen av gatene søkes i hovedtrekk opprettholdt. Veidekke tillates fornyet under forutsetning av at den beholdes uendret eller tilbakeføres til en tidligere eller opprinnelig tilstand. Gatemøblering, trafikkskilt etc. må tilpasses bevaringsområdets karakter.

§ 4. For <u>byggeområdene</u> utenom bevaringsområdet gjelder:
a. Bebyggelsen tillates oppført i 2 etasjer med innredet kjeller eller loftsetasje. Utnyttelsesgraden bør ikke overstige 0,8. For øvrig gjelder bestemmelsene i paragraf 3 pkt.e.
b. Det skal anordnes en bilplass pr. leilighet på 3 rom og mer og 0,6 bilplass pr. leilighet på 2 rom. Dersom det skal oppføres garasje/carport skal dette inngå i bebyggelsesplan for den enkelte eiendom.

§ 5. <u>Næringsvirksomhet</u>.
Eksisterende mønster for næringsvirksomhet søkes opprettholdt. Næringsvirksomheten forutsettes ikke å påføre boligmiljøet vesentlige ulemper.
Ny næringsvirksomhet skal være strøksbetjenende, og tillates kun på markplan og/eller i 1.etasje i lokaler som tidligere har vært i bruk til næringsformål.

$7. Alle forandringer eller nybygg må forelegges byantikvaren til uttalelse.


S-4130,15.12.2004
se reg.best.
Felt B
Byggeområde for boliger
S-4130,15.12.2004
se reg.best.
S-195GO, 28.4.47. Ø.B.V.
S-3008,16.11.88
Danmarks gate
Vålerenggata
Byggeområde for boliger
U 1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Disp.plan vedt. bystyret 7.12.83
(Vålerenga)
Spesialområde - bevaring
(Bolig)
S-3008,16.11.88
Se reg. best.
Byggeområde for off.
bygning (barnehage)
BYA=28%
Maks. 1 et.
S-3057, 26.4.89
Byggeområde
for boliger
U 1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg. best. S-2937, 1.10.87
Disp.plan vedt. bystyret 7.12.83
(Vålerenga)
Smalensgata
Opplandgata
Friområde
S-2255, 28.7.77
Disp.pl. vedt. bystyret 7.12.83
Fortau
Enebakkveien
S-195GO,28.4.47 Ø.B.V
Spesialområde - bevaring
S-3008,16.11.88
Se reg. best.
Vedt. 23.10.95
Gr. for beb.
Byggeomr. for
boliger
BYA=26%
S-3170,18.4.90
se reg.best.

Opplandgata 7A

Nabolaget Galgeberg - vurdert av 161 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	4 min 0.3 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 120 elever, 10 klasser	8 min 0.6 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	12 min 0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	3 min 0.2 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	19 min 1.5 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	11 min 0.9 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	20 min 1.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Vålerenga Linje 2N, 3N, 4N, 37, 100, 110	3 min 0.2 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 1 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	16 min 1.2 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	26 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.6 km

BARNEHAGER

Enga barnehage (0-5 år) 32 barn	0 min 0 km
Vålerenggata barnehage (1-5 år) 24 barn	2 min 0.1 km
Sotamyggen barnehage (1-5 år) 29 barn	3 min 0.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vålerenga	4 min
Coop Extra St. Halvardsgate	4 min

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

VARER/TJENESTER

Tøyen Torg	16 min
Ditt apotek Kværnerbyen	8 min
Grønland Basar Vinmonopol	20 min

SPORT

Jordal ballbane og skatepark	3 min
Vålerenga skole	4 min
SATS Kampen	8 min
FitnessRoom Kværnerbyen	9 min

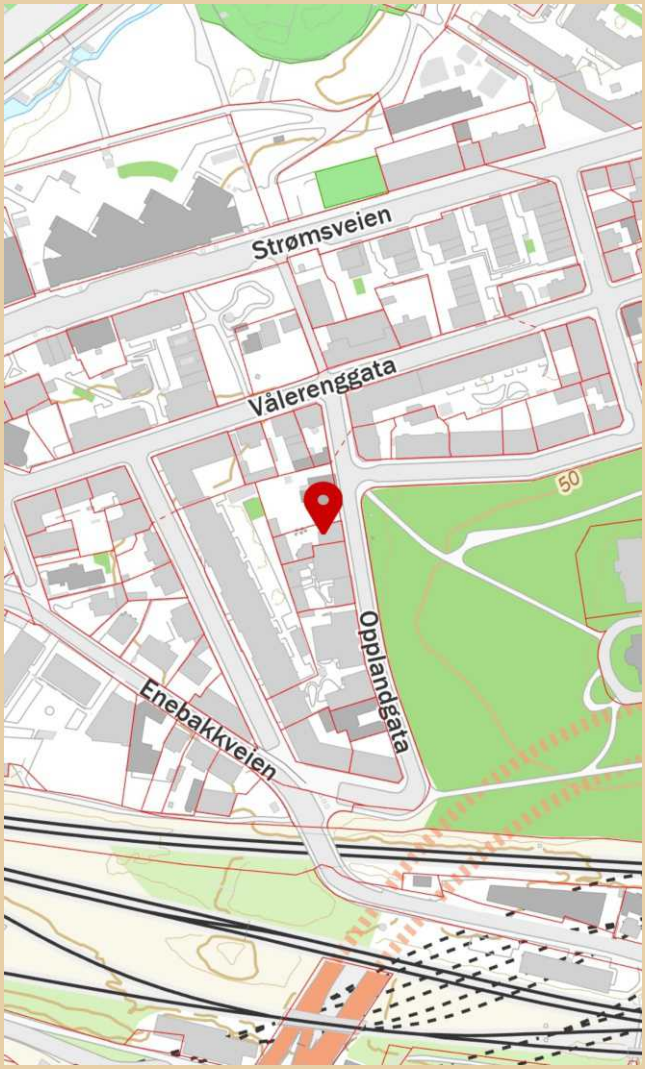
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

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:
Opplandgata 7A, 0657 Oslo
Gnr. 232, Bnr. 233, Snr. 1, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306250059

Meglerforetak: Privatmegleren Komplett

Saksbehandler: Synne Vang

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 994 77 862

E-post: synne.vang@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.
