PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

FRITZNERS GATE 18B

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159260070

Selger 1 navn
Kari Lene Selvaag

Gateadresse
Fritzners gate 18B

Poststed	Postnr
OSLO	0264

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	1
Antall måneder	11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalenr.	8790508

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: 159260070

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: 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: Sprekk i veranda, meldt til styret sameiet

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: En Elektro, sluttkontroll

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Levert gjennom Plugpay

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 159260070

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260070

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159260070

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kari Lene Selvaag	630581f3b9eb9208b497f 05712955c3bd4ae3851	07.02.2026 12:47:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159260070

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Fritzners gate 18 B, 0264 OSLO

OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 333, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m² BRA-i: 130 m²

Befaringsdato: 09.02.2026 **Rapportdato:** 24.02.2026 **Oppdragsnr.:** 15289-1659 **Referansenummer:** IJ8913

Autorisert foretak: Hans Petter Tangen **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Petter Tangen **Vår ref:** Hans Petter Tangen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Hans Petter Tangen

Storoslo Takst

Rapportansvarlig

Hans Petter Tangen
Uavhengig Takstingeniør
hpt@storoslotakst.no
906 83 223

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Eierseksjon i klassisk bygård med internt bruksareal på 130 kvm, beliggende på Frogner, ferdigstilt og tatt i bruk i 1931. Gården er oppført med fem etasjer, samt kjeller og loft. Adkomst til oppgang fra Fritzners gate. Trapp- og heisadkomst til bygningens etasjer. Gjennomgående leilighet i femte etasje med entré, stue/spisestue/kjøkken, TV/stue, gang, soverom og to våtrom. Nordvestvendt balkong på 6 kvm med utgang fra TV-stue. Leiligheten er betydelig oppgradert i regi av tidligere eier etter 2020. Nye vinduer og ny balkongdør er montert. Planløsningen er endret ved at tidligere kjøkken er innredet til TV-stue/soverom. Eksisterende våtrom er rehabilitert og et nytt våtrom er etablert. Ny innholdsrik kjøkkeninnredning er montert i tilknytning til stue. Tidligere kjøkken er innredet til TV-stue, som kan tas i bruk til soverom med mindre endringer hvis ønskelig. Nye spesialtilpassete skap- og garderobeløsninger er montert. Standardheving av alle innvendige gulv- vegg og himlingsflater er utført. Leiligheten bærer preg av forsiktig bruk gjennom årene etter at oppgraderingen ble utført. Biloppstillingsplass med el- bil lader følger seksjonen. I tillegg følger tre eksterne boder, henholdsvis i portrom, kjeller og loft. Beboerparkering i området. Nærmere informasjon om leiligheten fremgår av teknisk beskrivelse i det følgende.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

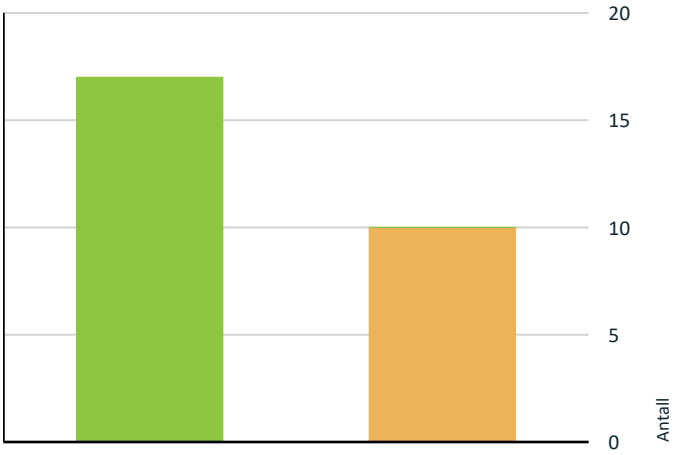
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Planløsningen er endret fra den originale.
Tidligere kjøkken er innredet til TV stue og nytt våtrom.
Tidligere bad og toalettrom er slått sammen til et våtrom. Ny kjøkkeninnredning er montert i tidligere soverom.
Det er montert bærende element (drager) fra yttervegg til vegg motsatt side i stue. En bærevegg er på et tidspunkt tatt ned og den bærende funksjonen er erstattet med en drager.
Det er ikke kjent når dette er gjort. Slike tiltak er søknadspliktige, og det foreligger ikke søknader om slike tiltak i plan og bygningsetatens informasjon om eiendommen.
Dersom det er lang tid siden tiltaket ble utført kan årsaken være at informasjonen ikke er registrert i digitale løsninger.
Det er ikke mulig å ha en klar oppfatning om forholdet.

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er utformet i.h.t. forskrifter til avhendingsloven og Norsk Standard NS.3600. Rapporten er basert på en visuell befaring av objektet, uten inngrep i konstruksjoner, og behandler boligen spesielt. Bygningen er kun generelt vurdert, og det er ikke angitt tilstandsgrader for denne. Bygningen er ferdigstilt i 1931. Byggeforskrifter til bygningsloven av 1924 ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold, og utgjør referanse for valg av tilstandsgrad med hensyn til grunnleggende konstruksjoner. For tiltak utført i nyere tid er det de forskrifter som var aktive på tidspunktet, som skal ligge til grunn for utførelsen, og i hovedsak utgjøre referansenivået for valg av tilstandsgrad der disse forskriftene ikke overprøves av bestemmelsene i Norsk Standard NS.3600, som gir tilbakevirkende kraft for enkelte forhold. Det foretas ofte tilpasninger ved rehabiliteringsarbeider i eldre bygninger, fordi grunnleggende konstruksjoner i eldre bebyggelse kan være til hinder for muligheten til å etablere fullt samsvar med de forskrifter som er aktive når tiltak til endring og forbedring gjennomføres. Ved søknadspliktige tiltak dispenserer også plan- og bygningsetaten i en del tilfeller fra forskriftskrav av praktiske årsaker der forholdene er godt forklart og argumentert for. Når utførte tiltak og bygningsdeler fremstår i samsvar med de forskrifter de er utformet i henhold til, blir de likevel gjerne karakterisert med lavere tilstandsgrad enn tilstandsgrad 1, som samsvaret skulle tilsi, fordi alder også er en indikasjon på tilstand. Slitasje relatert til alder påvirker med andre ord valg av tilstandsgrad. Dersom symptomer på feilaktig konstruksjon eller skader påvises vil dette bli kommentert med anbefaling om å foreta ytterligere undersøkelser. Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått fullt ut, og det er ikke tatt hensyn til forhold/opplysninger som finnes her, med mindre det konkret fremgår av rapporten. Tilstandsrapporten er basert på besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner, og undertegnede kan ikke svare for mulige feil eller mangler ved skjulte installasjoner og konstruksjoner.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Kjøkken > 5. etasje > Stue/spisestue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > Bad/wc 1 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > Bad/wc 1 > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > Bad/wc 2 > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1931

Kommentar
Byggeår i.h.t. elektronisk grunnbok

Standard
Leiligheten fremstår med god standard.

Vedlikehold
Boligen bærer preg av forsiktig bruk etter at oppgradering ble utført i 2020/2021.
Oppgradering ble utført i regi av tidligere eier, som kun har holdt til i leiligheten i kort tid. Senere har leiligheten vært bebodd av kun en person.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer i malt tre med tolags isolerglass, produsert i 2020.
Spalteventiler er montert i øvre karm. Persienner og annen solskjerming er montert.
Anslaget/tettefunksjonen; tettelister mellom karm og ramme, åpne -/lukkefunksjonen, hengsler og beslag er sjekket på enkelte vinduer uten at avvik er registrert.

TG 1 Dører

Profilerte sortmalte dører til hoved-oppgang og baktrapp.
Kvalitetsdører i B-30 standard med lyddempende egenskaper, levert fra Jømna Bruk.
To-fløyet balkongdør i malt tre med tolags isolerglass, produsert i 2020.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra TV-stue, 6 kvm. Dybde 1,6 m Lengde 4 m.
Bærende konstruksjon i stål/aluminium. Terrassebord på overflate.
Rekkverk i sortmalt stål med høyde på ca. 1 m. Avrenning av overflatevann til nedløpsrør.
Søknad om byggetillatelse for oppføring av nye balkonger er mottatt i plan og bygningsetaten den 25.02.1997. Tillatelse er gitt den 26.06.1997.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket gjelder høyden på rekkverk.
Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftskrav legges til grunn for enkelte forhold. Blant annet gjelder dette krav til rekkverkshøyde på balkonger og terrasser. Kravet til rekkverkshøyde er 1 m der avstanden fra balkong-dekket til terreng er under 10 meter og 1,2 m der høyden til terreng er over 10 meter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rekkverket er stabilt og i normalt god stand. Det foreligger ikke krav til endring. Endring av rekkverk en bygnings balkonger må eventuelt besluttes i generalforsamling internt i selskapet/sameiet. Slike tiltak er å regne som fasadeendring, og er derfor også søknadspliktige.
Ferdigmelding er ikke innlevert, og saken er henlagt fra plan og bygningsetatens side den 24.01.2013 fordi etaten ikke kjenner til om balkongene er montert eller ikke. Initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

GULVFLATER:
Heldekkende teppe i soverom. Fliser i begge våtrom. Eikeparkett på alle øvrige gulvflater.
VEGGFLATER:
Våtrom: Fliser, heldekkende plater i komposittstein eller lignende og malte platekledninger.
Beige tekstiltapet i entré. Malte plater og pusset/malt mur på øvrige veggflater.
Speil dekker hele den skrå veggflaten på venstre side innenfor entrédør.
HIMLINGER:
Malte plater. Downlights og annen fast belysning er montert i himlinger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre-bjelkelag, antagelig isolert med tørket leire.
Ved bruk av laserbasert sirkulasjonsvater er det konstatert at høydeforskjeller fra side til side i rommene er moderate.
Inntrykket er at avretning sannsynligvis er utført i 2020/2021 før legging av ny parkett.

TG 2 Pipe og ildsted

Oppmurte, pusset og malte teglsteinspiper i bygningen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket er relatert til alder. Aldersrelatert slitasje i teglsteinspiper medfører risiko for oppsprekking av mørtel i fuger mellom stein. Luftlekkasjer kan derved inntreffe. Bindemidler i mørtel hadde mindre effektive heftegenskaper da denne bygningen ble oppført enn senere på 1900- tallet. Risiko for luftlekkasjer foreligger generelt sett i eldre teglsteinspiper.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Skorsteinens tilstand kan avdekkes ved innvendig fotografering av røykløpet. Slike undersøkelser utføres av spesialfirmaer.
Aktuelle tiltak til utbedring av eldre teglsteinspiper er rehabilitering med glidestøp, eller med nye ildfaste rør i pipens røykløp. (Enten i keramikk eller stål). Glidestøp gir et lag med støp på ca. 2 cm i røykløpets innside. Uregelmessigheter i løpet fylles på forhånd. Metoden påvirker tverrsnittet og derved kapasiteten i liten grad. Fuger blir fylt opp og pipen stabilisert. Nye ildfaste rør i røykløpene er en tradisjonell og sikker metode, og den mest vanlige metoden for rehabilitering av teglsteinspiper. Metoden reduserer røykløpets tverrsnitt og kapasitet. Valg av metode bør evalueres i hvert enkelt tilfelle, og antallet ildsteder tilknyttet røykløpet kan ha betydning for valget.

TG 1 Innvendige dører

Malte fyllingsdører med vridere i stål, montert i forbindelse med oppgradering av leiligheten i 2020/2021.

TG 1 Andre innvendige forhold

FAST INVENTAR:
ENTRÉ:
Plassbygget/innebygget garderobeskap innenfor entrédør med to speilfronter med omramming i mørkbeiset eik og to glatte skuffe-fronter i mørkbeiset eik.
TV-STUE:
Fast montert innredning mot vegg til baktrapp i TV-stue, bestående av 40 cm dypt benkeskap med 4 profilerte fronter. Høyde ca. 80 cm. Sort sokkel med kontaktpunkter i stil med gulvlister i leiligheten. Hyller opp til himling over benkeskap, tilrettelagt for TV-skjerm. Hyller langs vegg fram til yttervegg med tilsvarende sort sokkel. Høyde 80 cm. Lengde 3,73 m. Innebygget skap med glatt skapfront nær utgang til balkong i TV stue.
SOVEROM:
Fast monterte spesialtilpassete garderobeskap med 6 glatte mørke fronter mot vegg til stue. I enden mot gangen utenfor er innredningen avsluttet med en kommode. med 9 skuffer. Sokkel i mørkbeiset tre på garderobeskap og kommode. Innredningen er 2,2 m lang.
Walk in closet er etablert i soverommet med fast montert innredning på begge sider i mørk eikestruktur, bestående av skuffer, stenger og hyller og skapfronter. Led belysning i innredningen. Vegg mot plassering for dobbel seng er foret ut fra murveggen med malt platekledning, utstyrt med faste belysningspunkter på begge sider.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD/WC 1

Generell

Våtrommet skal være rehabilitert i forbindelse med oppgradering av leiligheten, utført i regi av tidligere eier i 2020/2021.
Dokumentasjon med detaljert informasjon om anvendte produkter og metoder for utførelse er ikke mottatt. Dokumentasjon skal vise at produkter som er anvendt innehar nødvendig produktgodkjenning, og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som er benyttet. Beskrivelse av våtrommet er kun basert på det visuelle inntrykket. Undertegnede har ingen kvalifisert informasjon om type tettesjikt/membranløsninger som er anvendt. Heller ingen informasjon om hvordan alle innebyggete komponenter er lekkasjesikret. Uten dokumentasjon er det kun det visuelle inntrykket, i kombinasjon med bruk av måleinstrumenter som ligger til grunn for innholdet i beskrivelsene. Undertegnede kan ikke påta seg ansvar for eventuelle skjulte forhold, som kan ha manglende samsvar med gjeldende forskriftskrav.

5. ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggfliser med store dimensjoner og smale fuger på veggflater.
Malte plater med downlights i himling.

5. ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Overflater Gulv

Grå gulvfliser i dimensjon 1,2 m x 1,2 m med gulvvarme.

5. ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Sluk-renne mot vegg i dusj-sone.
Ukjent tettesjikt/membranløsninger.
Det er krav om vanntette gulv i våtrom og sluket er en vesentlig del av tettesjiktet. Tettingen mellom sluk og membran er et av de mest kritiske punktene i et våtrom. Påstrykningsmembran med tilhørende slukmansjett, og selve sluket må ha dokumentert samhørighet. Membranen og slukmansjetten utføres i henhold til slukleverandørens anvisning og dokumentasjonen til membransystemet. Dette gjelder både for foliemembraner og for påstrykningsmembraner. Dokumentasjonen kan tilhøre sluk- og/eller membransystemet.

GULVMEMBRAN:
Det er to godkjente metoder for fuktsikring av gulv i våtrom:
Den tradisjonelle metoden er bruk av foliemembran. Denne blir lagt på undergulvet før påstøp i betong, og tilsluttes sluk med klemring, som er festet til sluket. Gulvmembranen har oppbrett langs vegg, og det etableres en tett overgang mellom denne og veggmembranen. Veggmembranen er normalt en påstrykningsmembran.

Den andre godkjente metoden er påstrykningsmembran. Denne smøres på ferdig betonggulv i flere lag før fliser legges, og forsterkes med mansjett til sluk. Overgang mellom gulvmembran og veggmembran forsterkes med duk i hjørner og overganger.

VEGGMEMBRAN:
I våtsoner skal det alltid være membran som vanntett sjikt. Gulv og vegger må planlegges sammen, slik at man får gode løsninger i overgangene. På vegger avsluttes gulvmembranen minst 50 mm. over det høyeste punktet på ferdig gulv. Veggmembranen må overlappe gulvmembranen med minst 25 mm. Påstrykningsmembraner brukes som underlag for keramiske fliser både på gulv og vegger.

GENERELT:
Ulike membranløsninger fungerer godt som vanntette sjikt når det benyttes godkjente produkter tilhørende systemer, og når arbeidet blir utført etter anvisning. Det er altså ikke kun membranen i seg selv som er godkjent og utgjør produktet, men også tilhørende tetningsdetaljer. Det er viktig at den som utfører arbeidet følger bruksanvisning for systemet. Når det gjelder påstrykningsmembraner for gulv og vegg er det viktig at det både oppnås riktig tykkelse på gulv- og veggmembran, og at påstrykningsmembranen får herde så lenge som er angitt av produsenten. Hvis disse kriteriene blir fulgt, så er erfaringen at påstrykningsmembran fungerer godt som et vanntettende system i våtrom. Membranen skal styrkes med ferdige mansjetter og forsterkningsbånd/tettebånd, i sluk, hjørner, overganger og gjennomføringer. Leverandørens anvisninger må følges grundig.

Det stilles alltid krav til dokumentasjon for membranløsninger/tettesjikt i våtrom. Det er krav til dokumentasjon for valgte produkter og sammensetningen av produkter. Det finnes godkjente systemer, som vanligvis anvendes. Dersom det ikke anvendes godkjente systemer stilles det særskilte krav til dokumentasjonen.

5. ETASJE > BAD/WC 1

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Benkeplate med servant i sort sten. To-greps blandebatteri er montert på benkeplate. Speil på vegg over servant. To hyller i trestruktur er montert under benkeplate. Belysning under benkeplate med servant og under nederste hylle. Dusjnisje med flislagte veggflater, avgrenset med dørfront i herdet sotet glass. Integrert blandebatteri og regnfalls-dusj. Vegg-montert klosett med innebygget cisterne, lekkasjesikret med åpning i veggflis under klosettskål, i overgang til flislagt gulv.
NB: På et tidspunkt etter at våtrommet er ferdigstilt er det etablert opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i våtrommets dusj-sone.
I den forbindelse er det montert nye kontaktpunkter på veggflater i dusj -sonen, som i dag ikke er tilgjengelig for bruk.
Som følge av kontaktpunktene som er montert på vegg er dusj-sonen i dag ikke en godkjent våt-sone, og i henhold til forskrift er dusj-sonen i dag ikke en godkjent våt-sone.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Som følge av kontaktpunktene som er montert på vegg er dusj-sonen i dag ikke en godkjent våt-sone.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved ønske om å gjenopprette våtrommets dusj-sone må opplegg for vaskemaskin fjernes, elektriske kontaktpunkter må demonteres og fuktsikring av våt-sonen må utbedres.

5. ETASJE > BAD/WC 1

TG 2 Ventilasjon

Avtrekksventil med elektrisk vifte er montert i himling.
Behovet for tilførsel av luft til rommet er ivaretatt med flat dørterskel, som gir en spalte for tilførsel av luft mellom terskel og dørblad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bruk av elektriske vifter til avtrekk i våtrom der det ikke er separate ventilasjonskanaler for våtrommet med direkte avtrekk over tak er vanligvis i strid med vanlige rutiner og vedtekter i et boligsameie. I bygninger av denne typen er avtrekk i våtrom ledet til ventilasjonsløp i teglsteinspiper.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kun i nyere bygninger med separate ventilasjonskanaler for hver enkelt leilighet er det anledning til å tilknytte elektriske vifter til avtrekk i våtrom. I eldre bygninger er det naturlig oppdriftsventilasjon med felles kanaler gjennom etasjene. Det er ikke opp til den enkelte eier å etablere ventilasjon som kan gi TG 1. Installering av nye ventilasjonskanaler medfører inngrep i etasjeskille mot loft, og er søknadspliktig. Det foreligger ikke informasjon om at søknader om slike tiltak er mottatt i plan og bygningsetatens informasjon om denne eiendommen.

5. ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet kun er ca. 5 år gammelt, og da det ikke er registrert indikasjoner på fukt bak overflater i dusj-sone der vannpåkjenningen er størst. Andre symptomer på fuktproblematikk er heller ikke registrert.

5. ETASJE > BAD/WC 2

Tilstandsrapport

Generell

Våtrommet skal være etablert i forbindelse med oppgradering av leiligheten, utført i regi av tidligere eier i 2020/2021.
Dokumentasjon med detaljert informasjon om anvendte produkter og metoder for utførelse er ikke mottatt. Dokumentasjon for etablering eller rehabilitering av et våtrom skal vise at produkter som er anvendt innehar nødvendig produktgodkjenning, og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som er benyttet.
Beskrivelse av våtrommet er kun basert på det visuelle inntrykket. Undertegnede har ingen kvalifisert informasjon om type tettesjikt/membranløsninger som er anvendt. Heller ingen informasjon om hvordan alle innebyggete komponenter er lekkasjesikret. Uten dokumentasjon er det kun det visuelle inntrykket, i kombinasjon med bruk av måleinstrumenter som ligger til grunn for innholdet i beskrivelsene. Undertegnede kan ikke påta seg ansvar for eventuelle skjulte forhold, som kan ha manglende samsvar med gjeldende forskriftskrav.

5. ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Heldekkende plater i komposittstein eller lignende er lagt på veggflater i dusj-sonen. Vegg med servantinnredning er dekket med speil fra gulv til himling. Glatte malte overflater for øvrig. Underlaget både for malte flater og for flater dekket med speil er antagelig våtroms-plater.

5. ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Overflater Gulv

Hvite og sorte gulvfliser.

5. ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk-renne er montert mot vegg i dusj-sone.
Ukjent membranløsning.

GULVMEMBRAN:
Det er to godkjente metoder for fuktsikring av gulv i våtrom:
Den tradisjonelle metoden er bruk av foliemembran. Denne blir lagt på undergulvet før påstøp i betong, og tilsluttes sluk med klemring, som er festet til sluket. Gulvmembranen har oppbrett langs vegg, og det etableres en tett overgang mellom denne og veggmembranen. Veggmembranen er normalt en påstrykningsmembran.

Den andre godkjente metoden er påstrykningsmembran. Denne smøres på ferdig betonggulv i flere lag før fliser legges, og forsterkes med mansjett til sluk. Overgang mellom gulvmembran og veggmembran forsterkes med duk i hjørner og overganger.

VEGGMEMBRAN:
I våtsoner skal det alltid være membran som vanntett sjikt. Gulv og vegger må planlegges sammen, slik at man får gode løsninger i overgangene. På vegger avsluttes gulvmembranen minst 50 mm. over det høyeste punktet på ferdig gulv. Veggmembranen må overlappe gulvmembranen med minst 25 mm. Påstrykningsmembraner brukes som underlag for keramiske fliser både på gulv og vegger.

GENERELT:
Ulike membranløsninger fungerer godt som vanntette sjikt når det benyttes godkjente produkter tilhørende systemer, og når arbeidet blir utført etter anvisning. Det er altså ikke kun membranen i seg selv som er godkjent og utgjør produktet, men også tilhørende tetningsdetaljer. Det er viktig at den som utfører arbeidet følger bruksanvisning for systemet. Når det gjelder påstrykningsmembraner for gulv og vegg er det viktig at det både oppnås riktig tykkelse på gulv- og veggmembran, og at påstrykningsmembranen får herde så lenge som er angitt av produsenten. Hvis disse kriteriene blir fulgt, så er erfaringen at påstrykningsmembran fungerer godt som et vanntettende system i våtrom. Membranen skal styrkes med ferdige mansjetter og forsterkningsbånd/tettebånd, i sluk, hjørner, overganger og gjennomføringer. Leverandørens anvisninger må følges grundig.

Det stilles alltid krav til dokumentasjon for membranløsninger/tettesjikt i våtrom. Det er krav til dokumentasjon for valgte produkter og sammensetningen av produkter. Det finnes godkjente systemer, som vanligvis anvendes. Dersom det ikke anvendes godkjente systemer stilles det særskilte krav til dokumentasjonen.

5. ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Dusj-sone med heldekkende plater i lys komposittstein eller lignende på veggflater. Dusj-sonen er avgrenser med fast felt og dørfront i herdet klart glass.
Integrert blandebatteri og regnfalls-dusj. Håndholdt dusj på vegg.
Integrerte komponenter er lekkasjesikret med hvit siklemikk 5 til 10 cm over gulvflate i dusj-sonen.

Sort vegg-montert klosett med innebygget cisterne. Det er ikke observert synlig lekkasjesikring for innebygget cisterne. Sikringen kan være ivaretatt internt i klosettskålen. Det foreligger ikke dokumentasjon for våtrommet, og det er ikke mulig å ha en oppfatning om hvordan lekkasjesikringen kan være utført.

Skap med to sorte skuffe-fronter og benkeplate i marmoruttrykk med påmontert hvit servant. Speil på vegg over servant. Integrert blandebatteri er montert i vegg bak speil, og kran er montert i speilet. Det er ikke observert lekkasjesikring av integrert blandebatteri. Under skapinnredning for servanten er det registrert at speilet som er montert på vegg går ned til gulvflaten uten synlig lekkasjesikring.

5. ETASJE > BAD/WC 2

TG 2 Ventilasjon

Avtrekksventil med elektrisk vifte er montert i himling.
Behovet for tilførsel av luft til rommet er ivaretatt med flat dørterskel, som gir en spalte for tilførsel av luft mellom terskel og dørblad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bruk av elektriske vifter til avtrekk i våtrom der det ikke er separate ventilasjonskanaler for våtrommet med direkte avtrekk over tak er vanligvis i strid med vanlige rutiner og vedtekter i et boligsameie. I bygninger av denne typen er avtrekk i våtrom ledet til ventilasjonsløp i teglsteinspiper.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kun i nyere bygninger med separate ventilasjonskanaler for hver enkelt leilighet er det anledning til å tilknytte elektriske vifter til avtrekk i våtrom. I eldre bygninger er det naturlig oppdriftsventilasjon med felles kanaler gjennom etasjene. Det er ikke opp til den enkelte eier å etablere ventilasjon som kan gi TG 1. Installering av nye ventilasjonskanaler medfører inngrep i etasjeskille mot loft, og er søknadspliktig. Det foreligger ikke informasjon om at søknader om slike tiltak er mottatt i plan og bygningsetatens informasjon om denne eiendommen.

5. ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet kun er ca. 5 år gammelt, og da det ikke er registrert indikasjoner på fukt bak overflater i dusj-sone der vannpåkjenningen er størst. Andre symptomer på fuktproblematikk er heller ikke registrert.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter i mørk eikestruktur.
Skapinnredning mot våtrom er montert fra gulv til himling. Benkeskap er montert mot endevegg. Vegg over benkeplate er dekket med speil.
Kjøkken-øy med tilsvarende fronter. Benkeplater i marmor uttrykk på benkeskap og kjøkken-øy. Underlimt kum i rustfritt stål. Induksjonstopp med benkeventilator, stekeovn, damp-ovn, oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap og vinskap er integrert i innredningen.
Innredningen er montert i forbindelse med oppgradering av leiligheten i 2020/2021 og bærer preg av forsiktig bruk gjennom årene etter.

5. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Benkeventilator basert på kullfilter er montert i kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ifølge Norsk Standard NS.3600 skal ventilasjon i kjøkken karakteriseres med TG 2 dersom ventilator ikke har avtrekk til en separat ventilasjonskanal.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

I eldre bygninger er ventilasjonen ikke tilrettelagt med separate ventilasjonskanaler for kjøkken og våtrom hver enkelt leilighet slik tilfelle er i dag. Da dette bygget ble oppført ble ventilasjon i kjøkken etablert med felles ventilasjonsløp i teglsteinspiper. Det er vanligvis i strid med vedtekter i et sameie å koble ventilatorer direkte til felles ventilasjonskanaler. I eldre bygninger av denne typen er gjerne nye kjøkken innredet i andre rom enn det originale kjøkkenet i ettertid slik tilfelle også er her. Det finnes ofte verken felles ventilasjonskanaler eller annen ventilasjon. Bruk av ventilatorer basert på kullfilter er vanlig i eldre bygninger. For at avtrekk i kjøkkenet skal ha tilstrekkelig god effektivitet og kunne karakteriseres med TG 1 må rommet i det minste ha avtrekk som kan forseres ved behov i forbindelse med steking og koking, og luften fra dette avtrekket må føres i en separat kanal med videre avtrekk over tak. I bygninger oppført fra og med 2010 har et kjøkken i tillegg til ventilator med avtrekk ut, også et kontinuerlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

FELLES VANNTILFØRSEL
Felles vanntilførsel gjennom etasjene er mest sannsynlig vannrør i kobber. Det foreligger ingen informasjon om alder og tilstand til felles vanntilførsel, som heller ikke er vurdert og karakterisert med tilstandsgrad i denne rapporten.

INTERN VANNTILFØRSEL:
Det foreligger ingen dokumentasjon for VVS installasjoner.
Vanntilførsel til utstyr i våtrom og kjøkkeninnredning er installert med vannrør i rør i rør system.
Det er installert fordeler-skap for røropplegget mot bakveggen til plassbygget garderobeskap i entré. Skapet er lekkasjesikret til våtrommet innenfor. (Dette våtrommet er rehabilitert. Arealet har originalt vært inndelt i et bad og et toalettrom.

Fra og med byggteknisk forskrift av 1997 har det vært krav om at sanitærinstallasjoner skal være lette å skifte ut, og lekkasjer skal kunne oppdages raskt og ikke føre til unødig skade på andre installasjoner eller bygningsdeler. Rør-i-rør-systemer ble utviklet som en konsekvens av dette kravet.

Generelt om rørsystemet:
Hovedkomponentene i et rør-i-rør-system er vannrør, varerør, fordelere, fordeler-skap og veggbokser. Vannrørene føres i varerør. Dette skal gjøre det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør i rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til fordelere i et sentralt plassert fordeler skap. Varerørene skal gi sikker bortleding av eventuelt lekkasjevann og lede lekkasjevannet til fordeler-skapet før det går videre til sluk i rom med vanntett gulv.
Levetid for vannrør i plast, såkalte PEX-rør avhenger av den trykk- og temperaturbelastningen rørene blir utsatt for. Temperaturen er avgjørende for levetiden. Teoretisk levetid er mer enn femti år i en bolig med varmtvannstemperaturer opp mot 70 °C.
Høyeste tillatte driftstemperatur for korte perioder er 95 grader celsius.

Tetthetskontroll:
Alle anlegg skal tetthetsprøves når de er ferdig montert.
Tetthetskontrollen av røranlegget bør fortrinnsvis gjøres med vann. Kontrollen utføres med et vanntrykk lik 1,3 ganger dimensjoneringstrykket. Med dimensjoneringstrykk menes største forekommende driftstrykk

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket er relatert til at det ikke foreligger dokumentasjon for installasjonen.
Rørlegger eller prosjekterende skal framlegge nødvendig dokumentasjon for hvordan forvaltning, drift og vedlikehold av rør-i-rør-systemet skal utføres. FDV-dokumentasjonen skal overleveres til og oppbevares av eier av bygget. En slik dokumentasjon skal inneholde informasjon om type rør-i-rør-system og hvem som er leverandør av systemet. Rørkursene må merkes med hvor de leverer vann.
Plantegning, skisse og eventuelt foto som viser hvor rørene er ført skal vedlegges.
Ved besiktigelse av fordeler-skapet er det registrert at rørene ikke er merket og at det ikke finnes et notat med oversikt over hvor kursene leverer vann. Vann leveres til kjøkken og begge våtrom, og det er ikke konstatert om alle vannrør befinner seg i dette skapet, eller om det kan finnes et annet fordeler-skap som også leverer forbruksvann. Det er observert et fordeler-skap i vegg mellom stue og soverom. Skapet har tilgang fra plassbygget garderobeskap ni soverom. Dette rørskapet er sannsynligvis tilknyttet sentralfyranlegget da det befinner seg langt unna begge våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Uten dokumentasjon vil enhver besiktigelse mangle bakgrunn for en kvalifisert uttalelse om eksakt tilstand. Røropplegget er skjult og det er ikke mulig å ha en kvalifisert oppfatning om utførelsen. På befaring er fordeler-skapet som er observert bak det innebyggede garderobeskapet i entré åpnet, og det er konstatert at det ikke foreligger symptomer på lekkasjer i dette. I våtrommet bak skapet er det registrert en siklemikk (en lekkasjesikring) som er montert lavt på vegg slik vanlig standard er. Det er ikke observert et fordeler-skap i tilknytning til det minste våtrommet. Dersom det er installert et separat fordeler-skap her så er det godt skjult, og i så fall i strid med de krav som stilles til en slik installasjon.

Det anbefales å kontakte et VVS foretak som kan foreta en gjennomgang av rørsystemet. Fortrinnsvis bør foretaket som har stått for installasjonen kontaktes og redegjøre tydelig for hvordan installasjonen er utført, hvilket rørsystem som er anvendt etc.

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

FELLES AVLØPSSTAMMER (SOILRØR):
Kvalitet og tilstand til felles avløpsinstallasjoner er ikke kjent.
Felles installasjoner er ikke nærmere vurdert og heller ikke karakterisert med tilstandsgrader i denne rapporten.

Avløpsstammer gjennom etasjene er støpejernrør, antagelig fra byggeåret.
Rørene kan være skiftet delvis gjennom årene, og i kjeller er det konstatert at originale soilrør er erstattet med nyere støpejernrør, Avløpsrør eksponeres i større grad for slitasje i de nederste etasjene, og det kan på et tidspunkt ha vært behov for utskifting av avløpsrørene i kjelleretasjen. Avløpsrør som er nedstøpt i betonggulv fra oppstikk for soilrør til utvendig tilknytning ser ikke ut til å være skiftet.
Originale avløpsstammer gjennom etasjene kan være rehabilitert med strømpeteknikk, som utføres ved høytrykksspyling og innvendig behandling med flytende epoksy, som gir en beskyttende innvendig overflate. Det er ikke kjent om slike tiltak er utført. En slik rehabilitering er ikke sammenlignbar med holdbarheten til nye rør, men forlenger levetiden til eksisterende rør. Det er ikke mulig å ha en kvalifisert oppfatning om tilstand og alder på eksisterende avløpsstammer. Felles installasjoner er sameiets ansvar og er ikke nærmere vurdert, og heller ikke karakterisert med tilstandsgrad i denne rapporten. Dersom eldre avløpsstammer med slitasje ikke er skiftet gjennom etasjen der rehabilitering eller etablering av våtrom er gjennomført, kan det foreligge risiko for at alder og slitasje vil medføre behov for utskifting på ukjent tidspunkt. Utskifting medfører gjerne behov for inngrep i våtroms -konstruksjoner, kjøkken og andre rom med vanninstallasjoner.

Det største våtrommet og kjøkken må være tilknyttet soilrør i tidligere bad og toalettrom. Det minst våtrommet må være tilknyttet soilrør i tidligere kjøkken. (Det originale kjøkkenet). Soilrøret i et kjøkken har et mindre tverrsnitt enn et soilrør som er beregnet for bruk av klosett. Det foreligger ingen dokumentasjon med opplysninger om disse forholdene.

INTERNE AVLØPSINSTALLASJONER I LELIGHETEN:
Dokumentasjon for VVS installasjoner er ikke mottatt.
Avløpsinstallasjoner av plast er installert internt i leilighetens til utstyr i begge våtrom. Grenrør til kjøkkeninnredning er også i plast.
Det ene våtrommet er rehabilitert og det andre våtrommet er nyetablert. Det opplyses at alle tiltak med kjøkken og våtrom er utført i regi av tidligere eier i 2010/2021.
Det minste våtrommet er etablert i tidligere kjøkken, og er som nevnt sannsynligvis tilknyttet originalt soilrør i det gamle kjøkkenet. Et soilrør for kjøkken har mindre tverrsnitt enn et soilrør som er i bruk til klosett. Det kan derfor være montert en pumpe med kvern for avløpsvann fra klosett. En avløpspumpe med kvern maler avfall fra et toalett til en masse, som så pumpes til soilrøret gjennom et relativt smalt rør. Avløpsvannet fra det øvrige utstyret i våtrommet må være tilknyttet det samme avløpet. En innebygget komponent som ikke er observert kan inneholde pumpe med kvern for avløpsvannet i våtrommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er et avvik at det ikke foreligger dokumentasjon for installering av interne avløpsinstallasjoner i leilighetens rom med vanninstallasjoner, og det er derfor ikke mulig å ha en kvalifisert oversikt eller oppfatning av tilstanden til disse. Dette gjelder spesielt for det minste våtrommets tilknytning til et originalt soilrør, beregnet for kjøkken. Tverrsnittet på den originale avløpsstammen som er installert for kjøkken er for lite til at et klosett kan tilknyttes dette uten at det installeres en kvern i tilknytning til klosettet. Slike tiltak er søknadspliktige.
Man må gå ut fra at de originale soilrørene (avløpsstammene) fra 1931 fremdeles er i bruk for denne leilighetens kjøkken og to våtrom.
Utskifting av avløpsstammer (soilrør) gjennom etasjer er søknadspliktige tiltak, og det foreligger ingen slike søknader i plan og bygningsetatens informasjon om denne eiendommen, som kan gjelde denne leiligheten.
Kvaliteten på avløpsrør i støpejern fra 1931 er usikker. Slike rør skiftes gjerne etter 60 til 70 års bruk da rørveggene blir tynnere som følge av innvendig korrodering. Det finnes også eksempler på at slike rør kan vare i 100 år eller mer, men det er ikke mulig å ha en kvalifisert oppfatning om restlevetiden til soilrør som allerede er 95 år gamle.
Felles avløpsinstallasjoner er ikke angitt med tilstandsgrader i denne rapporten på grunn av manglende kjennskap, men det er viktig å være klar over at rørene er innbygget i våtrommene, og at eventuell utskifting vil medføre inngrep i disse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvensen av å koble et klosett til en avløpsstamme som er installert for et kjøkken er at en kvern må installeres for klosett.
Plastrørene i begge våtrom er lagt skjult i vegg eller nedstøpt i gulv, og det er ikke mulig å kontrollere rørene visuelt. Spesialinstrumenter er nødvendig for å utføre slik kontroll. Alderen er kun ca. 5 år og røropplegget fungerer normalt godt.

Bygningens soilrør kan være rehabilitert med strømpeteknikk slik at varigheten er forlenget, men det er ikke kjent om slik rehabilitering er utført. På andre befaringer i bygget er det heller ikke informert om at slik rehabilitering kan være gjennomført.
Inntrykket er da at felles avløpsstammer bør evalueres nærmere av foretak med relevant kompetanse, og at tiltak til oppgradering bør planlegges innenfor et tidsperspektiv, som er i samsvar med den konklusjonen som evalueringen viser.

TG 2 Ventilasjon

Eldre murgårder har naturlig ventilasjon. Varm luft stiger opp via ventilasjonsløp i skorsteiner fordi varm luft er lettere enn kald luft, og frisk luft trekkes inn gjennom spalteventiler i vinduer, utettheter i yttervegger og ved vanlig lufting med åpne vinduer og balkongdører.
I begge våtrom er det montert avtrekksventiler med elektriske vifter, som antagelig er tilknyttet ventilasjonsløp i skorsteiner. I kjøkken er det ventilator med kullfilter.
Behovet for tilførsel til luft i begge våtrom er ivaretatt med flate dørterskler, som gir en spalte for tilførsel av luft mellom terskel og dørblad. Tilførsel av luft til et våtrom hentes alltid fra tilstøtende areal.
Behovet for tilførsel av luft til leiligheten generelt ivaretas med vanlig lufting.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal ventilasjon karakteriseres med TG 2 dersom det kun er naturlig avtrekksventilasjon i bygget. Disse kanalene er felles for alle etasjer, og det finnes ingen separate kanaler for den enkelte leilighet. Det er tidvis behov for rensing av kanaler, som i denne bygningen er ventilasjonsløp i skorsteiner. Det er ikke kjent om slike behov foreligger i dag.
Ventilasjon i et kjøkken karakteriseres med TG 2 dersom ventilator er basert på bruk av kullfilter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgradering av ventilasjonen til karakteristikken TG 1 er ikke mulig uten at vesentlige bygningsmessige endringsarbeider gjennomføres. TG 1 kan oppnås ved etablering av mekanisk ventilasjon i bygningen. En slik installasjon forutsetter montering av separate ventilasjonskanaler fra våtrom og kjøkken i alle leiligheter med avtrekk via et aggregat som installeres på loft, og med videre avtrekk over yttertaket. Separate kanaler for kjøkken monteres uten tilknytning til aggregatet. Disse ledes direkte over tak og tilknyttes ventilatorer over koketopper i enhver leilighet. Frisk luft tilføres boligene med spalteventiler i vinduer og/eller ventiler i yttervegger. Rom med avtrekk tilføres luft fra tilstøtende rom. Etablering av mekanisk avtrekk forutsetter inngrep i etasjeskiller og er derfor søknadspliktige. Etablering av mekanisk ventilasjon gir godt innvendig klima, og er installert enkelte steder i eldre bygårder.

TG 2 Varmesentral

Sentralfyranlegg er installert i bygningen. Radiatorer med inndekning er montert i rommene.
Varmekabler er nedstøpt i bad/wc 1 og bad/wc 2
General varmepumpe er montert på vegg over dør i soverom.
varmepumper anvendes normalt både til oppvarming og kjøling.
Bio- peis i stue.

Et fordeler-skap med rør i rør system er installert i vegg mellom stue og soverom. Skapet har tilgang fra garderobeskap i soverommet. Rørene i skapet er ikke merket med konkret informasjon om hvor rørkursene leder vann til, og det er derfor helt umulig å ha en oppfatning om innholdet i skapet. Det er sannsynlig at rørskapet har forbindelse til sentralfyranlegget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grundig besiktigelse av varmekilder med analyser basert på bruk av måleinstrumenter er ikke gjennomført i forbindelse med denne rapporten. Synlige rør som er installert til fremføring av varmt vann til radiatorer er i kobber og alderen er relativt høy. Kobberrør korroderer fra innsiden ved alder. og skjulte slitasjepunkter kan forekomme.

Fordeler-skap i vegg mellom soverom og stue inneholder ikke informasjon om de vannleveransene rørkursene styrer. Fordeler-skap er vanligvis montert med lekkasjesikring til et våtrom der eventuelt lekkasjevann ledes til sluk. Fordeler-skap som er montert i rom langt unna et våtrom skal være lekkasjesikret med elektronisk vannstopper. Det er ikke konstatert om skapet inneholder en fungerende vannstopper.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sentralfyranlegg er vanligvis gjenstand for regelmessig ettersyn og vedlikehold. Komponenter skiftes tidvis som følge av den primære funksjonen slike anlegg har.
Aldersrelatert slitasje på varmekilder og røropplegg er likevel sannsynlig, og behov for stedvis utskifting av vannrør, radiatorventiler og andre komponenter kan inntreffe på ukjent tidspunkt.

Eventuelle funksjonsfeil i et sentralfyranlegg internt i bolig håndteres normalt i regi av boligsameiet. Funksjonsfeil og slitasje internt i boligene håndteres vanligvis av den enkelte seksjonseier. Varmeanleggets funksjoner er ikke kontrollert av undertegnede på befaring. Alder på radiatorer og andre komponenter er relativt høy og behov for utbedring/ oppgradering kan inntreffe på ukjent tidspunkt.

Generelt om nedstøpte varmekabler:
Levealder for varmekabel nedstøpt i betonggulv er i større grad avhengig av den massen den er nedstøpt i enn det antall år den har vært i bruk. Dersom kabelen er omsluttet av en godt herdet støpe-masse med korrekte blandingsforhold, som også er tilført tilstrekkelig med vann under herdeprosessen, så er levetiden svært lang. Dersom støpe-massen ikke er godt herdet, og det av den grunn er luftlommer i den, vil kabelens arbeidstemperatur bli for høy, og kabelbrudd vil kunne inntreffe. Dersom kabelbrudd med behov for utbedring/skjøting ikke er inntruffet et år eller to etter at kabelen er installert kan det i de fleste tilfeller konstateres at betonggulvet kabelen ligger i er normalt godt utført.

Det anbefales å kontakte et VVS foretak som kan undersøke hva rørskapet i vegg mellom stue og soverom konkret styrer, og om skapet er i forskriftsmessig stand med hensyn til lekkasjesikring og andre forhold.

TG 1 Varmtvannstank

Sentral tilførsel av varmt forbruksvann i sameiet.
Vedlikehold og funksjon utenfor seksjonen ivaretas i regi av sameiet.

Elektrisk anlegg

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

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

Hovedsikringer på¨40 ampere.
Fordelingskurser:
En kurs på 25 ampere, åtte kurser på 15 ampere, fem kurser på 10 ampere og en kurs på 16 ampere.
Knx 1, 2 og 3 er alle installert med kurser på 10 ampere.
Fordelingskurser er installert med jordfeilautomater.

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

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det er ikke kjent for undertegnede når det elektriske anlegget ble totalt rehabilitert.
   Det fremgår av mottatt sluttkontroll og samsvarserklæring at elektrisk anlegg i kjøkken, og bege våtrom samt flytting av sikringsskap er utført i perioden 12.02.2022 - 23.06.2023.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Mottatt dokumentasjon pr. e-post fra foretaket EN Elektro AS som gjelder kjøkken, begge våtrom og flytting av sikringstavle.
   viser at sluttkontroll av installasjonen er utført i perioden fra 12.02.2022 - 23.06.2023.
   Det er ikke mottatt dokumentasjon på den øvrige delen av anlegget.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
   Det foreligger samsvarserklæring for nytt anlegg i bad 1 og Bad 2, etablering av kjøkken, og flytting av sikringsskap.
   Foretaket EN Elektro erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med
   sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. (NEK 400 - 2018).
   Erklæringen er ikke datert, men det fremgår at arbeidet er utført i perioden 12.02.2022 - 23.06.2023.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Det er ikke opplyst om slike rapporter.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Det er ikke informert om slike forhold.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Det er ikke opplyst om at varmgang eller annen svikt ved boligens elektriske anlegg har inntruffet.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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

Generell kommentar

Inntrykket er at anleggets generelle tilstand er normalt god. Skjulte feil og mangler kan tidvis inntreffe på elektriske svakstrøms-anlegg, og på generelt grunnlag anbefales en gjennomgang av en autorisert installatør.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

REKKVERK PÅ BALKONGER:
Rekkverk i sortlakkert stål. Rekkverkshøyde, ca. 1 m.
Kravet til rekkverkshøyde er 1 m der avstand til terreng er under 10 m, og 1,2 m der avstand fra balkongdekke til terreng er 10 meter eller mer. Avstanden til terreng er ca. 15,5 m og det er krav til rekkverkshøyde på 1,2 m.

RADON:
Radonmålinger er ikke relevant. Målinger utføres til og med for 2. etasje over utvendig terreng.

BRANNSIKKERHET:
Entrédør og dør til baktrapp er i B-30 standard. Ved overtenning på den ene siden skal døren være sikret mot sammenbrudd i 30 minutter. Røykvarslere er montert i kjøkken og soverom.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Endring av rekkverkshøyde må eventuelt besluttes i sameiet før søknad rettes til plan og bygningsetaten.
I prinsippet er endringer av rekkverkshøyde på balkonger å regne som fasadeendring, og derved et søknadspliktige tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det foreligger ikke krav til endring av rekkverkshøyden.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

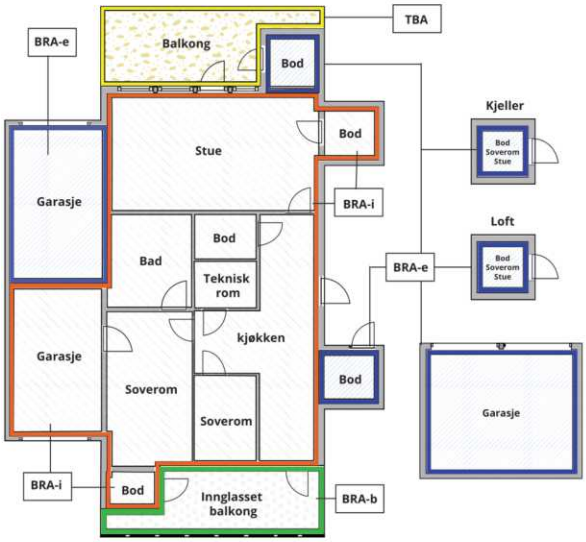
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. etasje	130	11		141	6
SUM	**130**	**11**			**6**
SUM BRA	**141**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Entré, stue/spisestue/kjøkken, tv-stue, gang, soverom, bad/wc 1, bad/wc 2	Bod i portrom, kjellerbod, loftsbod	

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet
Takhøyde, 2,7 m.
Nordvestvendt balkong med utgang fra TV-stue, 6,4 kvm.
En kjellerbod, 4,5 kvm.
Bod med adkomst fra portrom, 2,6 kvm.
Loftsbod, ca. 4 kvm.
Gulvareal i loftsbod, ca. 8 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Planløsningen er endret fra den originale.
Tidligere kjøkken er innredet til TV stue og nytt våtrom. Tidligere bad og toalettrom er slått sammen til et våtrom. Ny kjøkkeninnredning er montert i tidligere soverom.
Det er montert bærende element (drager) fra yttervegg til vegg motsatt side i stue. En bærevegg er på et tidspunkt tatt ned og den bærende funksjonen er erstattet med en drager. Det er ikke kjent når dette er gjort. Slike tiltak er søknadspliktige, og det foreligger ikke søknader om slike tiltak i plan og bygningsetatens informasjon om eiendommen. Dersom det er lang tid siden tiltaket ble utført kan årsaken være at informasjonen ikke er registrert i digitale løsninger. Det er ikke mulig å ha en klar oppfatning om forholdet.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Leiligheten er betydelig oppgradert i regi av tidligere eier i 2020/2021.
Standardheving av innvendige overflater er utført, originalt våtrom er rehabilitert og et nytt våtrom er etablert. Ny kjøkkeninnredning og nye spesialtilpassete innredninger er satt opp. Nye vinduer og ny balkongdør er montert.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	130	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Arealet er oppmålt på stedet.
BRA = areal innenfor omsluttende vegger.
P. Rom er hoveddelen av boligens BRA (bruksareal).
S. rom er boder, tekniske rom etc.
Når det ikke finnes sekundært areal i form av boder etc. er det heller ikke S-rom internt i boligen.

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Hans Petter Tangen	Takstingeniør
	Erich Holte	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	333		15	1369.9 m²	Elektronisk grunnbok	Ikke relevant

Adresse
Fritzners gate 18 B

Hjemmelshaver
Selvaag Kari Lene

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Fritzners gate 18	17 / 237	OBOS	990374848

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eierseksjon i klassisk bygård beliggende på Frogner, ferdigstilt og tatt i bruk i 1931. Gården er oppført med fem etasjer, samt kjeller og loft. Adkomst til oppgang fra Fritzners gate. Trapp- og heisadkomst til bygningens etasjer. Gjennomgående leilighet i femte etasje med entré, stue/spisestue/kjøkken, TV/stue/soverom, gang, soverom og to våtrom. Nordvestvendt balkong på 7 kvm med utgang fra TV-stue. Leiligheten er betydelig oppgradert i regi av tidligere eier. Planløsningen er endret ved at tidligere kjøkken er innredet til soverom. Eksisterende våtrom er rehabilitert og et nytt våtrom er etablert. Ny kjøkkeninnredning er montert og nye spesialtilpassete garderobeløsninger er satt opp. Standardheving av alle innvendige gulv- vegg og himlingsflater er utført. Leiligheten bærer preg av forsiktig bruk gjennom årene etter at oppgraderingen ble utført. Biloppstillingsplass med el- bil lader følger seksjonen. I tillegg følger tre eksterne boder, henholdsvis i portrom, kjeller og loft. Beboerparkering i området. Nærmere informasjon fremgår av teknisk beskrivelse i det følgende.

Adkomstvei

Adkomst til oppgang fra Fritzners gate.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Området er regulert til boligformål

Om tomten

Opparbeidet og asfaltert felles gårdsrom med biloppstillingsplasser.
Beplante forhage mot gate.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring mottatt pr e-post	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Diverse opplysninger er innhentet fra plan og bygningsetatens informasjon om eiendommen	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er innhentet fra elektronisk grunnbok	Gjennomgått		Nei
Rekvirent		Diverse opplysninger er oppgitt av rekvirent på befaring	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.02.2026	
2	24.02.2026	
3	24.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

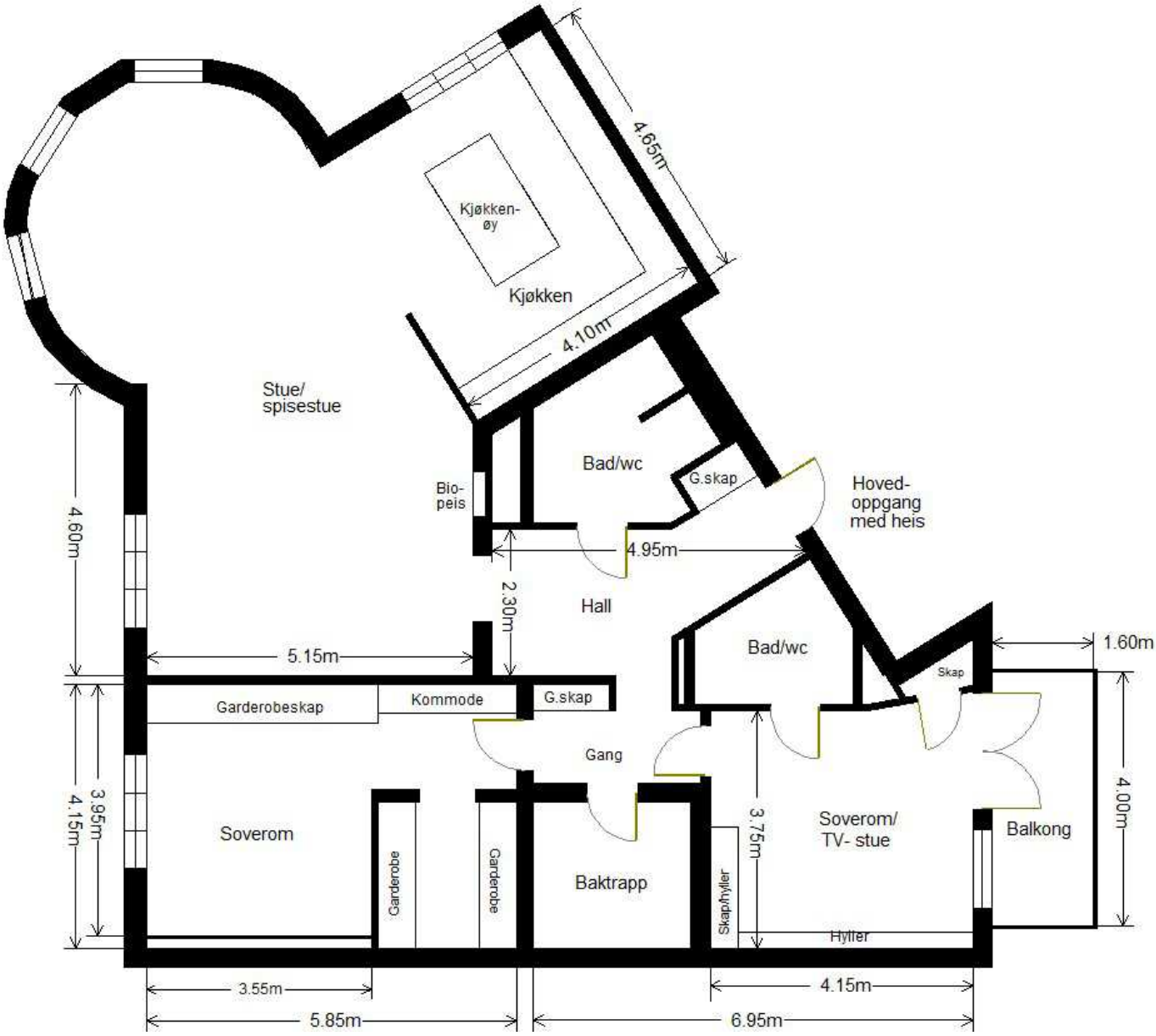
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/IJ8913

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

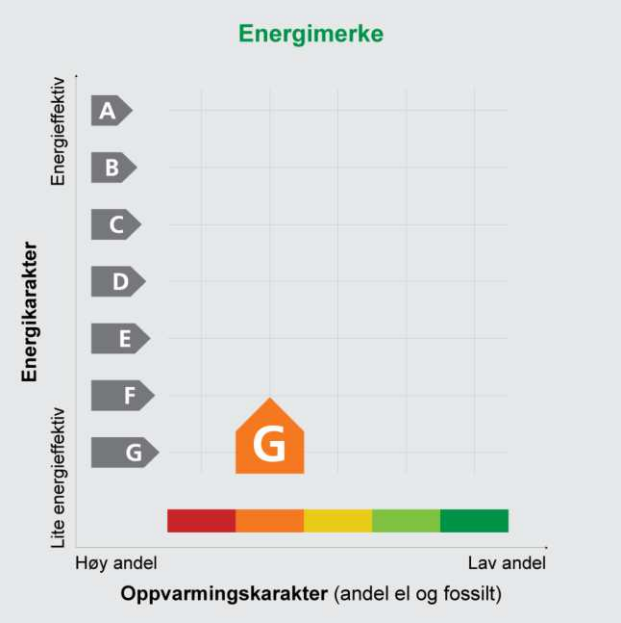
Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



Fritzners gate 18 B Seksjon nr. 15 5 etasje BRA- i 130 kvm.

ENERGIATTEST

Adresse	Fritzners gate 18 B
Postnr	0264
Sted	OSLO
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	212
Bnr.	333
Seksjonsnr.	15
Festenr.	
Bygn. nr.	80499191
Bolignr.	H0502
Merkenr.	A2021-1303406
Dato	26.08.2021



Innmeldt av	Lars Buer

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.energimerking.no**

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)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1931
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	135
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektrisk kjel Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fritzners gate 18 B
Postnr/Sted: 0264 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0502
Dato: 26.08.2021 08:19:17
Energimerkenummer: A2021-1303406
Ansvarlig for energiattesten: Lars Buer
Energimerking er utført av: Lars Buer

Gnr: 212
Bnr: 333
Seksjonsnr: 15
Festenr:
Bygnnr: 80499191

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 8: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 10: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 11: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 12: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 13: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 14: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak 15: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Fritzners gate 18B

Nabolaget Gimle/Søndre Frogner - vurdert av 164 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	13 min 1.1 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	17 min 1.4 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	20 min 1.7 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	23 min 1.9 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	11 min 0.9 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	14 min 1.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Thomas Heftyes Gate 22 - 4935	3 min
Odins gate - 11923	4 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Frogner kirke Linje 30, 31	2 min 0.2 km
Elisenberg Linje 12	5 min 0.4 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	21 min 1.8 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	21 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.7 km

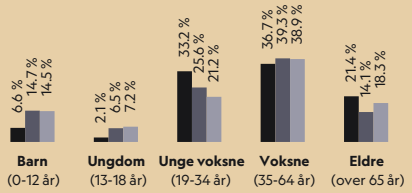
BARNEHAGER

Frogner International Pre-School (3... 48 barn	1 min 0.1 km
Schafteløkken Menighets barnehage (... 25 barn	7 min 0.6 km
Frognerkilen barnehage (1-5 år) 54 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Joker Elisenberg	3 min
Coop Prix Bygdøy Allè	3 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Gimle/Søndre Frogner	2 684	1 849
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 57/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Trikk

SPORT

Inkognito terrasse balløkke	13 min
Trafotaket streetbasketanlegg	13 min
SATS Solli plass	11 min
EVO Sjølyst	15 min

«Jeg liker Frogner fordi det er stille og rolig, men sentrumsnært nok hvis man ønsker. Behagelig stemning med mange koselige og gode restauranter. Det er her jeg vil bo.»

— Sitat fra en lokalkjent

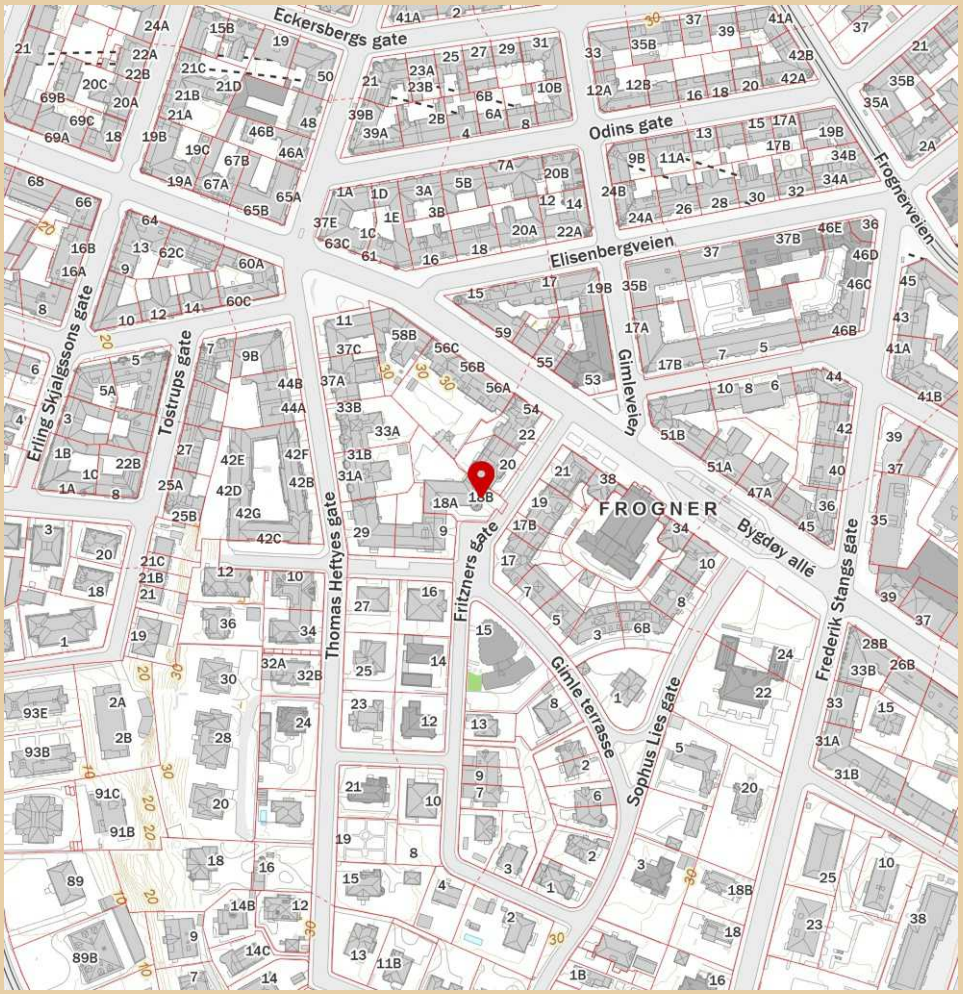
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

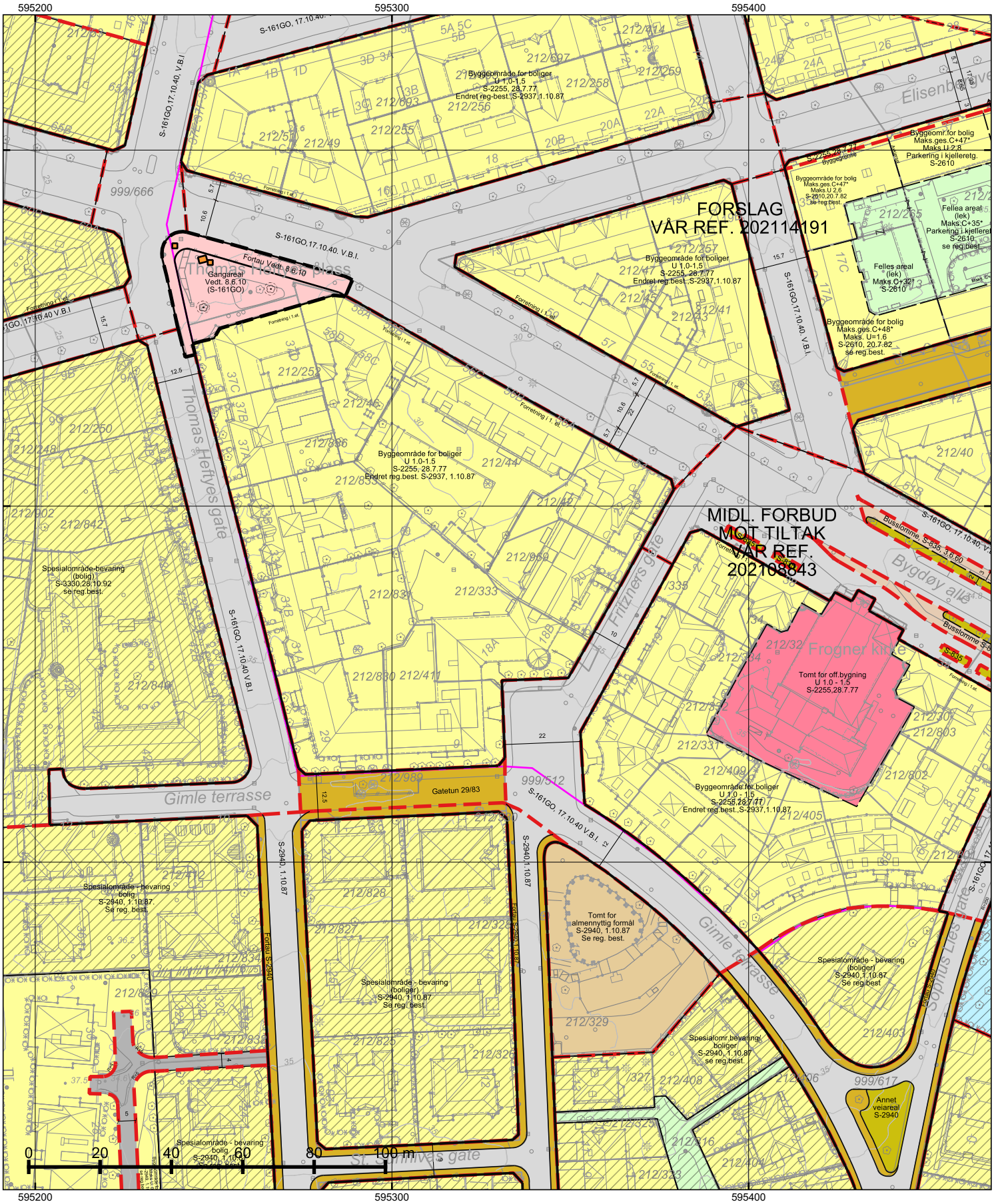
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.02.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 152675/ 86526246

Deres ref.:

Adresse: Fritzners gate 18

Kommentar:

Gnr/Bnr: 212/333

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

70 - Felles avkjørsel
72 - Felles lekeareal
110 - Bolig m.tilh. anlegg
163 - Kirke m.tilh.anlegg
170 - Privat institusjon
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
316 - Gatetun/gågate
333 - Område avsatt til jernbaneformål

1560 - Øvrige kommunaltekniske anlegg
2012 - Fortau

660 - Spesialområde bevaring bolig
662 - Spesialområde bevaring kontor
672 - Spesialområde bevaring lekeplass

RbBevaringGrense

76 - Felles underjordisk anlegg
312 - Fortau
325 - Veigrunn i tunnel
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
Formålgrense

Foreløpig plan
Plangrense (gammel lov)
Plangrense (ny lov)

Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Z Oppheving av eiendomsgrense
↑ Inn-/utkjøring
Eksisterende tre som skal bevares

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152675/86526246
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
v/Fredrik Dyve
Postboks 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: fredrik.dyve@privatmegleren.no

Deres ref.: 159260070 . Vår ref.: 3080-1-15 Dato: 04.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Fritznersgate 18
Organisasjonsnr:	990374848
Seksjonseier:	Selvaag, Kari Lene
Medeier:	
Leilighetsnummer:	15
Adresse:	Fritznersgate 18, 0264 OSLO
Seksjonsnummer:	15
Gnr.	212
Bnr.	333

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 83750364.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208367870
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	1 821 154,00
Innfrielsesdato:	30.10.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Kvartalsvis intervall: 28 346,00,-
Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

Garasje/Biloppstillingsplass	438,00
Felleskostnader	26 588,00
Homenet fiber	1 320,00

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 518,-
Fradragsberettigede kostnader:	10 164,-
Annen formue:	3 233,-
Gjeld:	131 526,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208367870
Restsaldo:	130 631,85
Kapitalkostnader:	1 657,54
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 130 631,85,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: fritznersgate-18@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

VEDTEKTER

SAMEIET FRITZNERSGATE 18 - ORG. NR. 990 374 848

NAVN OG FORMÅL

§1 Sameiets navn er Sameiet Fritznersgate 18, med forretningskontor i Oslo.

Sameiet er opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 17.03.1996, som vedheftes og er en del av vedtektene.

§2 Sameiets formål er drift av boligeiendommen gnr. 212, bnr. 333, Fritznersgate 18 i Oslo, og herunder å ivareta sameiernes interesser overfor myndigheter og andre, samt annen virksomhet som står i naturlig og direkte forbindelse med dette.

§3 Alle fellesutgifter fordeles på de enkelte seksjoner etter sameiebrøken. Leie av garasjer og parkeringsplasser samt internett betales separat for den enkelte andel.

§4 *Utgått (paragrafen omhandlet forhold rundt tidligere vaktmesterleilighet).*

§5 De 5 garasjene i eiendommen eies av sameiet, men disponeres eksklusivt og uten tidsbegrensning av de som til enhver tid er innehaver av innskuddsbevis utstedt av sameiet. Innskuddsbevisets pålydende er kr. 700,- for hver garasje og er knyttet til en bestemt garasjeplass, slik det er markert med seksjonsnummer på vedlagte oversiktstegning, vedlegg 1 til vedtektene.

De 10 biloppstillingsplassene eies av sameiet, og disponeres uten tidsbegrensning av de opprinnelige seksjonene som ikke har tilknyttet garasjeplass. Nyopprettet seksjon 16 disponerer ikke parkeringsplass.

Hvilken biloppstillingsplass den enkelte seksjon disponerer fremgår av vedlegg 1 til vedtektene.

Bruksrett til garasjer og biloppstillingsplasser kan bare overdras sammen med den tilknyttede seksjon.

Ved bortleie av garasjeplasser og biloppstillingsplasser har de øvrige sameiere fortrinnsrett. Garasjeplasser kan bortleies for maksimalt kr. 3.000,- per mnd., mens maksimalleie for biloppstillingsplasser er kr. 2.000,-. Dette for å søke å unngå at utenforstående får adgang til eiendommen, slik at muligheten for kriminalitet og støy begrenses. Garasjeplasser og biloppstillingsplasser kan bare leies ut for ett år ad gangen. Nye maksimalsatser fastsettes hvert 5. år på sameiermøtet, men prisene kan ikke reduseres. Prisene skal reguleres hvert år

med endringen i KPI, første gang 01.01.2012. med basis i endringen fra 15.11.2010 — 15.11.2011.

Garasjeplasser og biloppstillingsplasser skal kun benyttes til parkering av biler.

FORHOLDET MELLOM SAMEIERNE

§6 De enkelte seksjoner må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for eierne/brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt.

Innvendig vedlikehold av seksjonene påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å utføre det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Utvendige endringer på fasaden, herunder endring av vinduer, dører og verandaer, er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Skader på eiendommen eller fellesanlegg som skyldes en sameier, hans husstand, leietaker eller andre som sameieren har gitt adgang til seksjonen eller eiendommen for øvrig, plikter sameieren å erstatte eller utbedre uten opphold, etter styrets valg. Dersom skade i en sameiers seksjon er dekket av sameiets forsikring, skal egenandelen (selvassuransen) dekkes av sameiet.

HUSORDENSREGLER

§7 Sameiermøtet fastsetter husordensregler, med alminnelig flertall. Sameierne plikter å følge husordensreglene, og brudd på disse anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet.

RETTSLIG RÅDERETT. ANSVAR

§8 Den enkelte sameier kan fritt selge, overdra eller leie bort sin seksjon med tilhørende ideell andel. Den nye sameiers/leietakers navn og adresse skal innberettes til styret. Ved utleie plikter sameieren å gjøre leietaker kjent med sameiets vedtekter og husordensregler. For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

FELLESUTGIFTER

§9 Alle utgifter som vedrører den felles drift av eiendommen, herunder offentlige avgifter vedlikeholdsutgifter av enhver art, administrasjonsomkostninger — herunder eventuell godtgjørelse til styret, forretningsfører og revisor, strøm til fellesanlegg, lønn til vaktmestere o.l., skal etter fradrag av sameiets inntekter utlignes på sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiermøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene en det sameiebrøken tilsier.

På basis av et driftsbudsjett satt opp av styret, fastsettes månedlig beløp som sameier plikter å innbetale forskuddsvis til forretningsfører. Det stipulerte forskuddsbeløp kan når som helst endres av sameiermøtet når det finnes nødvendig.

Sameiet har tinglyst panterett i hver seksjon på kr. 5.000,- med prioritet etter nuværende og senere panteheftelser i seksjonen. Med 2/3 flertall kan sameiermøtet vedta at den enkelte sameier må øke pantesikkerheten i rimelig utstrekning, eventuelt med virkning for senere panteheftelser i seksjonen.

ETTERSYN MV.

§10 Den som sameierne gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

MISLIGHOLD

§11 En sameier som i vesentlig grad misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan etter enstemmig vedtak av styret, pålegges å flytte og å selge seksjonen. Begrunnet melding om dette skal gis i rekommandert brev, med minst tre måneders varsel. I meldingen skal det stå at styrets vedtak innen 30 dager kan begjæres overprøvet ved voldgift etter reglene i tvistemålsloven kapitel 32. Dersom overprøving ikke begjæres, er styrets vedtak rettskraftig og utkastelse kan skje uten søksmål etter tvangsfullbyrdelseslovens 3 nr. 9. Er seksjonen ikke solgt innen fristens utløp, har styret rett til å selge seksjonen for sameierens regning.

SAMEIETS ORGANER

§12 Sameiermøte.

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og ett husstandsmedlem for hver seksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og til å uttale seg.

§13 Innkalling til ordinære sameiermøter.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år senest innen utgangen av april måned, og tidligst 21. februar, jfr. 3. ledd nedenfor.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøtet med et varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallelsen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap og budsjett for neste driftsår.

Saker som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet og helst i løpet av januar, jfr. 1. ledd over.

For at forslag som nevnt i 16, 2. og 3. ledd skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Innkallingen etter denne og neste paragraf. og andre meldinger fra styret, anses som mottatt av sameieren når det er lagt i seksjonens postkasse, med mindre sameieren skriftlig har oppgitt annen adresse til styret.

§14 Innkalling til ekstraordinære sameiermøter.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som vil bli behandlet. §13, 4. ledd gjelder tilsvarende.

§15 Om sameiermøtet.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett, med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære sameiermøte skal:

1. Behandle årsrapport fra styret
2. Behandle og godkjenne årsregnskap og budsjett for kommende år
3. Behandle andre saker som nevnt i innkallingen
4. Foreta valg av styre etter 18 og av revisor etter 23, 2. ledd

Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets formann. Hvis formannen ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§16 Sameiermøtets kompetanse.

Med de unntak som følger av 2. og 3.1edd, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

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

2. Fastsetting av vedtekter og endringer av disse

3. Vedtak som nevnt i 9, siste ledd

4. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen, jfr. eierseksjonslovens §12, 4. ledd.

§17 Ugildhet.

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

§18 Styret.

Styret skal bestå av tre medlemmer, med ett varamedlem.

Styret velges av sameiermøtet blant sameierne. Styrets formann velges særskilt. Ingen kan nekte første gangs valg eller gjenvalg til styret, men kan frasi seg gjenvalg etter to års funksjonstid.

Styremedlem tjenestegjør i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Bestemmelsene om styremedlemmer får så langt de passer anvendelse på varamedlemmet.

§19 Innkalling til styremøter.

Det innkalles til styremøte av styrets formann etter behov eller når de to andre styremedlemmer forlanger det.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§20 Styremøter.

Styremøter ledes av styrets formann. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen viseformann, velger styret en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§21 Styrets kompetanse m.v.

Styret står for forvaltning av sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige vaktmester, forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret forplikter sameiet ved underskrift av styrets formann og ett styremedlem.

§22 Ugildhet for styremedlem og forretningsfører.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§23 Regnskap og revisjon.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet.

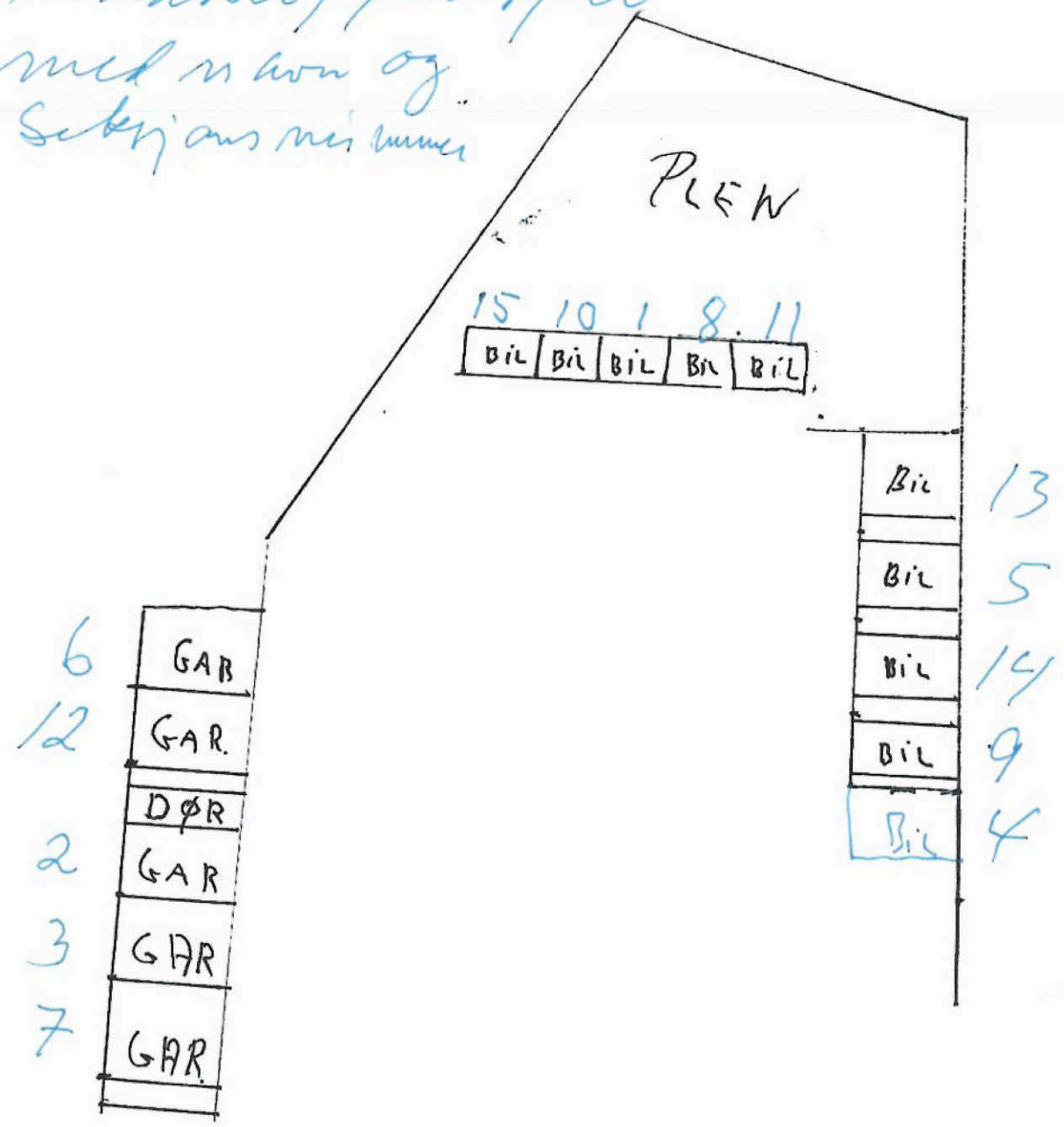
Vedlegg til vedtektene:

1. Oversiktstegning hvor den enkelte seksjon sin garasjeplass og parkeringsplass fremgår
2. Oppdelingsbegjæring tinglyst 17.03.1996
3. Husordensregler datert 1977, oppdatert februar 2008

Vedtektene er oppdatert pr 10. mai 2021 med følgende endringer innarbeidet:

- §5 er enstemmig endret på ordinært sameiermøte 12. april 2011.
- §16 er endret mot 3 stemmer på ekstraordinært sameiermøte 27. mai 2019.
- §§ 3, 4 og 5 er enstemmig endret på ekstraordinært sameiermøte 10. mai 2021.

P. Plasser / garasjer
med 15 hvor og
Sebjørns nei nummer



Oslo 1977, oppdatert februar 2008

ORDENSREGLER FOR

FRITZNERS GATE 18

YTRE ROM

1. I gårdsrom, port, vestibyle og trappegang, felles kjeller- og loftsrom må det ikke plasseres uvedkommende gjenstander, så som kasser, barnevogner, sykler eller andre sportsgjenstander o.l., uten spesiell tillatelse fra styret.
2. Parkering på gårdsplassen skjer etter anvisning fra styret, all annen parkering er ikke tillatt.
3. Fotballsparking og lufting av hunder er ikke tillatt på gårdsplassen.
4. Alt avfall skal pakkes inn og legges i dertil bestemte beholdere. Kartonger, esker o.l må brettes godt sammen/skjæres opp. Det skal ikke legges plastposer/plast i denne beholderen. Annet avfall, glass bygningsavfall o.a må beboer selv sørge for å fjerne.Unødvendig søl omkring søppelholdere må unngås.
5. Det må ikke ristes tepper og tøy fra vinduer og balkonger.
6. Tørking og lufting av tøy på balkonger og i vinduer må kun foregå på gårdsplassen.
7. På søn- og helligdager må ikke tøy henge ute til tørk.
8. Blomsterkasser og plater til balkonger, samt markiser, må godkjennes av styret.
9. Uten skriftlig godkjennelse er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså male vinduer og vegger, sette opp skilt, montrer, automater, flaggstenger, antenner, etc.
10. Alle utganger, dvs. hoveddører, kjellerdører, og felles garasjeport, samt eventuelt egen garasjeport, skal alltid være låst.
11. På balkonger mot indre gård kan duk monteres på en eller flere av balkongens sider. Den må være av tøy, være umønstret og hvit, og må holdes rent. Duken kan kun monteres på innsiden av balkongen og i området under gelender, slik at balkongens utrustning utad ikke endres eller tildekkes på noen måte.
12. Grilling eller annen bruk av åpen flamme på balkongene må ikke forekomme.

FELLES ROM

1. Fellesrom som vaskerom, tørkerom, m.v., benyttes i tur og orden etter nærmere bestemte regler.
2. I tørkerom eller på loft må ikke tøy som er så vått at det drypper, henges til tørk.
3. Bruk av åpen varme er forbudt i kott, på loft og i kjeller.
4. I den kalde årstiden må alle kjellervinduer og dører være forsvarlig lukket.

INDRE ORDEN

1. Alle balkonger må rengjøres for is og snø. Det må ikke benyttes salt til opptining av is på vinduer og på balkonger.
2. Vinduer og dører i oppganger må ikke stå åpen om natten, heller ikke i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu eller dør i trappen, plikter han å påse at det etter en kort tid igjen blir lukket. Takluke skal kun åpnes av vaktmester. Lufting gjennom entre- og kjøkkendører bør unngås.
3. Anskaffelse av husdyr, hun/katt etc., må straks meddeles styret, som imidlertid kan pålegge eieren å fjerne dyret hvis det er till sjenanse for andre beboere. Hunder som tas ut til lufting, skal føres i bånd. Det må ikke legges ut mat til duene.
4. Skade forbundet med flytting eller på annen måte må erstattes.
5. Mellom kl. 2300 og 0700 skal det være ro i gården. I denne tiden må det ikke forårsakes generell støy.
6. Kjøring av biler inn og ut av garasjer og port må skje mest mulig forsiktig.
7. Beboere har plikt til å påse at ro og orden til enhver tid overholdes i gården og i leilighetene. Uregelmessigheter må meldes skriftlig til styret.
8. Hvis en leilighet står ubebodd, f.eks. ved at eieren/leieren er bortreist, har styret rett til adgang til leiligheten i de tilfelles hvor det antas nødvendig for å forebygge eller begrense skade på eiendommen. Ved bortreise vinterstid må vedkommende sørge for at det holdes tilsyn med leilighetens varmeapparater.
9. Som husordensregler gjelder også de særskilte instrukser som til enhver tid er gitt i eiendommen for behandling av tekniske utstyr.
10. Beboer blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Han er også ansvarlig for at slike regler blir overholdt av hans husstand, fremleiere eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig. Han plikter også å gi husordensreglene til fremleiere/hybelboere.
11. Postkassene skal kun ha et skilt på hver kasse. Utleier av leiligheten må sørge for at nytt skilt blir bestilt med den/de enkeltes navn. Det er ikke tillatt å klistre opp forskjellige lapper på kassene.

12. Utover nevnte husordensregler forbeholder styret seg retten til å kunne påpeke forhold som det finner er uheldige, evt. til skade, for beboere og/eller eiendommen.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Fritzners gate 18

Møtedato: 17.06.2024
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Frogner Kirke menighetskontor

Til stede: 14 av 16 seksjonseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 14 stemmeberettigede (Seksjonene 12 og 14 var ikke representert).

Møtet ble åpnet av Styreformann.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Johannes Eggen foreslått.
   Vedtak: Johannes enstemmig vedtatt.

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   14 seksjoner var fysisk representert, ingen med fullmakt.
   Vedtak: Enstemmig vedtatt

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Espen Nyborg foreslått. Som protokollvitne ble

   Knut Gedde Dahl og Knut Moltubakk foreslått.
   Vedtak: Enstemmig vedtatt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Enstemmig vedtatt

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Enstemmig vedtatt

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Enstemmig vedtatt

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 0.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

7. **Godkjenning av budsjett**
Budsjettet er satt opp med uendret drift og ingen økning av fellesutgifter

Forslag til vedtak:
Vedtak: Enstemmig vedtatt

---

8. **Diverse saker**

Styret informerte om løsning for heisaken i A som har versert over lengre tid, hvor en løsning med oppgradering/utbedring av eksisterende heis hvor selve heiststolen beholdes men stort sett resten erstattes, inkludert bytte av motor, nytt styreskap, nye tablåer osv. Dette gir i praksis en ny heis men til en kost som er ca 50% lavere enn en helt ny heis og hvor støyen, tidsbruken (hvor en heis ikke er tilgjengelig) og bygningsmessige inngrep blir betydelig redusert.

Flere saker ble reist av beboerne og styret skal følge de opp: Ødelagte heller ved inngangsparti bør skiftes ut, Oppussing av Inngangsdørene (vedtak fra tidligere årsmøte), et dødt tre ved B inngangen bør fjernes, og trærne generelt beskjæres, messing bør poleres opp, lampe i inngangspartiet i oppgang A med brudd i kuppelen bør byttes ut.

9. **Valg av tillitsvalgte**

A Som styreleder for 1 år, ble Johannes Eggen foreslått.
Vedtak: Enstemmig vedtatt .

B Som styremedlem for 1 år, ble Knut Moltubakk foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Espen Nyborg foreslått.

Vedtak: Begge enstemmig vedtatt

C Som varamedlem for 1 år, ble Nini Bjerke foreslått.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Møtet ble hevet kl.: ca kl 19:30. Protokollen signeres av

Møteleder:
Navn: Johannes Eggen

Fører av protokollen:
Navn: Espen Nyborg

Protokollvitne 1:
Navn: Knut Gedde Dahl

Protokollvitne 2:
Navn: Knut Moltubakk

OBOS
Eiendomsforvaltning

Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3080
SAMEIET FRITZNERSGATE 18

Velkommen til årsmøte i SAMEIET FRITZNERSGATE 18

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
15. mai 2025 kl. 18:13, Kirkestuene Frogner Kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. NYE BODER PÅ LOFTET

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET FRITZNERSGATE 18

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Johannes Eggen

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Knut Moltubakk foreslått. Som protokollvitner ble Knut Gedde Dahl og Gunn Hegdahl valgt

---

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Fritzners Gate 18 Årsrapport med regnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det utbetales ikke honorar til styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 0,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Johannes Eggem

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Espen Nyborg
- Knut Moltubakk

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gunn Olaug Hegdahl

Sak 8

NYE BODER PÅ LOFTET

Forslag fremmet av:
Rune Unsgård

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I tillegg til loftsbodene våre har vi et stort areal på loftet som bare står tomt. Vi foreslår at arealet innredes til boder for de av sameierne som ønsker det. Kostnadene fordeles med lik del på hver av de sameierne som ønsker en slik ekstra bod.

Vi har vært i kontakt med Ingeniør Larsson AS for å få et prisestimat. Dette er et selskap med lang erfaring med slike boder og de brukes ofte på boligprosjekter. En god venn av oss som er eiendomsutvikler har benyttet de på flere prosjekter og har anbefalt de til oss. For å kunne gi en eksakt pris må de komme på befaring men estimat pr telefon etter en forklaring av arealet er:

- Nettingbod på ca 6 kvm gulvareal ca 9.800,- pr stk
- Bod med tett front (netting mellom bodene) ca 14.500,- pr stk

Prisestimatene er inkl. mva. og omfatter både selve bodene, tilpasning og montering.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget og foreslår i tillegg å på sikt erstatte de eksisterende bodene med nye boder og samtidig utbedre gulvet /fjerne gammelt stø og skitt

Forslag til vedtak
Forslaget vedtas innenfor en budsjettramme på kr

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Johannes Eggen	Fritzners Gate 18B
Styremedlem	Knut Moltubakk	Fritzners Gate 18B
Styremedlem	Espen Nyborg	Fritzners Gate 18A
Varamedlem	Ingen pga. dødsfall	-

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Fritznersgate 18
Sameiet består av 16 seksjoner.
Sameiet Fritznersgate 18 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990374848, og ligger på Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
212 333

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Fritzners gate 18 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Sameiet har ingen revisor.

Styrets arbeid
Styret har i perioden arbeidet med særlig 2 saker vedtatt på tidligere årsmøter. Installering av forbruksmålere for varmtvann og rehabilitering / utskifting av heiser.

<u>Installering av forbruksmålere varmtvann</u>
Det er nå installert forbruksmålere for varmtvann og det foretas individuell forbruksmåling for alle leiligheter. Ved årsslutt 2025 vil styret fakturering av forbruk til hver beboer.

<u>Rehabilitering / utskifting av heiser</u>
Heis i oppgang A er nå ferdig rehabilitert. Arbeidet ble gjennomført basert på tilbud fra KONE og gjennomført uten tilleggskostnader.

Vaktmestertjenesten
Styret har i perioden hatt løpende kontakt med sameiets vaktmester Sindre Brandal. Styret er svært fornøyd med Sindres arbeid. Sindre har vært sykmeldt i perioden, men har sørget for bistand fra andre for å gjennomføre avtalte oppgaver.

Dialog med andre sameier
Det har i perioden vært dialog med tilliggende sameier Gimle Terrasse knyttet til rehabilitering av mur i bakgård og vedlikehold av innkjørsel

Fremtidige planer
Det er ikke planlagt større investeringer i kommende periode. Styret vil imidlertid fokuserer på generelt vedlikehold og utbedring av skalder. Det arbeides også med en oppussing av heisen / heissjakten i oppgang B.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og budsjettet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Regnskapet viser et vesentlige avvik mellom budsjett og regnskap for 2024 da den vedtatte og gjennomførte oppgraderingen av heisen i oppgang A ikke var lagt inn i budsjettet. Utskiftingen av heisen er lånefinansiert og truer derfor ikke selskapets likviditet.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Sameiets regnskap viser et underskudd på kroner 1.176.849. Dette skyldes i all hovedsak utskiftingen av heisen i oppgang A.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
Posten for drift og vedlikehold er redusert sammenlignet med forrige års regnskap, da heisrehabiliteringen er avsluttet. Posten er imidlertid økt i forhold til budsjett for 2024 da vi ønsker å utføre nødvendige oppgraderinger av uteområder, ytterdører og fasader.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Det er lagt inn en forventet økning i kommunale avgifter.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men legger til grunn at strømstøtten videreføres. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024. Fra årsskiftet 2025 / 2026 vil den enkelte beboer bli belastet for reelt forbruk. Dette var forutsatt gjennomført for 2024, men store forsinkelser i installasjon av forbruksmålere har medført at dette gjennomføres først i 2026

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Fritzners gate 18.

Lån
Sameiet har i tillegg til kassakreditt for nødvendig likviditet tatt opp et lån på 2 000 000 knyttet til Rehabilitering av heis i oppgang A og oppussing av heis i oppgang B.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2025.
I neste budsjettperiode (2026) vil felleskostnadene bli redusert på grunn av at alt varmtvannsforbruk blir belastet den enkelte beboer. (Energikostnadene utgjør ca 35% av sameiet kostnader).

Ellers vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET FRITZNERS GATE 18 ÅRESREGNSKAP 2024

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DRIFTSINNTEKTER:		
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 309 800	1 339 305
3600 Innkrevde felleskostnader	1 309 800	1 339 305
Leie garasje	26 280	26 280
Avregning	-	29 500
Felleskostnader	1 199 040	1 199 045
Kabel-TV	84 480	84 480
ANDRE INNTEKTER	-	365 349
399 Andre inntekter	-	365 349
SUM INNTEKTER	**1 309 800**	**1 704 654**
DRIFTSKOSTNADER:		
REGNSKAPSFØRERHONORAR	- 32 230	- 30 609
670 Forretningsførerhonorar	32 230	30 609
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	- 1 091	- 2 250
673 Konsulenthonorar	1 091	2 250
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	- 1 385 013	- 235 825
6601 Drift/vedl.hold bygninger	174 845	103 567
6602 Drift/vedl.hold VVS	168 598	-
6603 Drift/vedl.hold elektro	9 357	3 974
6604 Drift/vedl.hold utvendig anl.	7 103	-
6606 Drift/vedl.hold heiser	1 025 110	72 449
6609 Drift/vedl.hold brannsikring	-	55 835
FORSIKRINGER	- 179 553	- 129 446
7501 Forsikring bygninger	179 553	129 446
KOMMUNALE AVGIFTER	- 196 271	- 143 414
7721 Vann- og avløpsavgift	68 583	28 344
7723 Feieavgift	4 624	2 168
7724 Renovasjonsavgift	123 064	112 902
LADEKOSTNADER EL-BIL	- 7 830	- 459
4825 Ladekostnader EL-bil	7 830	459
ENERGI / FYRING	- 336 367	- 600 780
620 Elektrisk energi	336 367	600 780
TV-ANLEGG/BREDBÅND	- 87 922	- 84 480
6607 TV-anlegg/bredbånd	87 922	84 480
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	- 254 296	- 243 949
630 Lokalleie	-	3 000
655 Driftsmaterialer	1 139	-
674 Vaktmestertjenester	247 929	238 593
679 Andre driftskostnader	615	234
686 Møter,kurs,oppdatering mv	2 500	-
777 Bank og kortgebyr	2 113	2 123
SUM DRIFTSKOSTNADER	**- 2 480 573**	**- 1 471 212**
DRIFTSRESULTAT:	**- 1 170 773**	**233 442**

FINANSINNTEKT/KOSTNAD

FINANSINNTEKTER		28 248		16 117
8026 Bankrenter		2 280		414
8039 Andre renteinntekter		25 968		15 703
FINANSKOSTNADER	-	34 324	-	17 892
8155 Renter innlån (resk.90)		21 612		-
8160 Renter leverandørgjeld		-		188
8161 Rentekostn kt1910 til OBOS BBL		9 612		15 703
8191 Andre rentekostnader		3 100		2 001
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	**-**	**6 076**	**-**	**1 775**

RESULTAT

	-	**1 176 849**	**231 667**

SAMEIET FRITZNERSGATE 18
ORG.NR. 990 374 848

BUDSJETT 2025

	Note	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader		1 309 800	1 309 800	1 339 305
Andre inntekter	1	283 620	0	0
SUM INNTEKTER		**1 593 420**	**1 309 800**	**1 339 305**
DRIFTSKOSTNADER:				
Regnskapsførerhonorar		-35 000	-32 230	-32 000
Konsulenthonorarer		-2 000	-1 091	-2 250
Drift og vedlikehold	2	-898 500	-1 385 013	-205 000
Forsikringer		-185 000	-179 553	-140 000
Kommunale avgifter		-212 000	-196 271	-170 000
Ladekostnader elbil		0	-7 830	0
Energi/fyring		-300 000	-336 367	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-96 710	-87 922	-84 480
Andre driftskostnader	3	-258 500	-254 296	-270 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 987 710**	**-2 480 573**	**-1 253 730**
DRIFTSRESULTAT		**-394 290**	**-1 170 773**	**85 575**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter		12 000	28 248	12 000
Finanskostnader	4	-48 000	-34 324	-5 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-36 000**	**-6 076**	**7 000**
ÅRSRESULTAT		**-430 290**	**-1 176 849**	**92 575**

NOTER TIL BUDSJETTET

NOTE: 1
ANDRE INNTEKTER

Innbetaling av avdrag og renter lån	283 620		
SUM ANDRE INNTEKTER	283 620	0	0

NOTE: 2
DRIFT OG VEDLIKEHOLD
Bygning

Drift/vedlikehold bygninger	175 000
Drift/vedlikehold VVS	30 000
Drift/vedlikehold elektro	15 000
Drift/vedlikeholdutvendig anlegg	60 000

Drift/vedlikehold heiser	618 500
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**898 500**

NOTE: 3
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Leie av lokaler	3000
Driftsmateriell	2 000
Vaktmestertjenester	250 000
Andrer kontorkostnader	1 000
Velferdskostnader	2 500
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**258 500**

NOTE: 4
FINANSKOSTNADER
Dette er renter av lån til heis før belastning av den enkelte sameier

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 15.05.25
Selskapsnummer: 3080 **Selskapsnavn:** SAMEIET FRITZNERSGATE 18

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

1820/29

5

Ekspedisjons-Dokument 2

angående Våningshus

på matr.-nr. Fritzners gt. 18.

Innlevert Attestert

Byggningsrådet har i møte 29de ds. besluttet som innstilles:
Videre bemerkes:
Utst. fra bygn. kontrus § 83 7 tilsikres på bet. av at den opretthes effektiv snefanger og at takvannet ledes inn på egen grunn.
Videre bemerkes:
I Gem. skolens påleggning.
II Reg. skolens do
III Vann- og kloakkv. påleggning.
IV Helserådets do
I Brandskolens betingelser.
VI Bygn. insp. innstilling pkt. 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 og 18.
Meddeles anmelderen.

medsendt 31/1-30

Oslo 30/1-30
Ekedekammeret
e. tem.

V Bl. 24 bygning
Oversendes ingeniøren i anledning bl. 24.
31/1-30
Ekedekammeret
e. tem.

Oversendes hr. bygningsrådet i anl. bl. 21.

Oslo 11/2-30

1820/1929 6

P. ES./VP.

Tilbakesendes med bilag hr. bygningschefen, idet vi anbefaler forhagen godkjent overensstemmende med de endringer som fremgår av vår skisse. En rekke lave busker langs bygningen som skissen viser vil skjule det alltid skidne parti fra terreng og ca. 1/2 meter opover.

Den foreslåtte innhegning kan godkjennes fordi der ved Thomas Heftyes gate 29 er samme sort gjerde og at der nedenfor i Fritzners gate er opsatt gjerde i samme höide. Dog bör sokkelen fra hjörnet av Gimle Terrasse 9 (x) og ned til Fritzners gate (y) ikke være höiere enn ca. 10 cm. over fortåg. Sokkel og gjerde foreslåes slöifet ved inngangen til Gimle Terrasse 9 for ikke å opstykke forhagen for meget.

Oslo parkvesen den 22. mars 1930.

Bl. 29. Skr. fra rådm. II

Bl. 30. Bygartn. plan av forhage.

Ad. matr. nr. 18 Fritzners gate.

Bygn. J. nr. 1820/1929.

Oversendes Oslo bygningsråd i anledning oparbeidelse av forhave samt innhegning.

Bygartneren har utarbeidet et forslag med et par små endringer.

Der innstilles:

Forhavens oparbeidelse og innhegning godkjennes som foreslått av bygartneren, når reguleringslinjen befølges.

Oslo den 25de mars 1930.

26-3-30.

Bygningsrådet har i møte 26de d. behandlet som innstillet.
I henhold herfor godkjennes tilleggsanmeldelsen
bl. 20-21.
Meddeles anmelderen.

Oslo 28/3. 30

7

meddelt 29/3. 30

N. Skjelland

Okm.

N 31

V. d. i. and. bl. 31.

Oslo 15/5. 30

1820/29

Okmagnus

Oversendes den brandskifen i anledning bl. 31
19/5-30
ABdelkammeret

Tilbakesendes hr. Bygningsinspektøren.
Intet å bemerke. Andragendet bl. 31 anbefales.
Oslo brandvesen 20 mai 1930.

G. Brock Olsen.

Andragendet bl. 31 anbefales innvilget
20/5-30
ABdelkammeret

Andragendet innvilges.
Oslo 21/5. 30

meddelt 23/5. 30.

N. Skjelland

Okm.

Bl. 32. Andr. om å forlengjene pussarb.

Oversendes hr. stadfysikus til uttalelse.

Oslo 28/5. 30

O. H. Magnus.

1820/29

8

A d: matr.no. 18 Fritznergate.

Oversendes herr bygningsinspektören.

Andragendet anbefales innvilget.

Oslo helseråd den 6 juni 1930.

L. Dietzsen / Sigurd Day

V. d. i aut. bl. 32.

Oslo 2/6. 30

O. H. Magnus.

Andragendet bl. 32 anbefales innvilget.

14/6-30

Aldekam Hansen

Andragendet bl. 32 innvilges.

Oslo 17/6. 30

meddelt 18/6. 30

A. Kielland

O. H.

Bl. 33/35. Bevilgn.

Bl. 36. Ski fra rådm. 2 avg. gatehøyde.

" 37. Gjeng. av fyl. erkl. vedr. event. skade ved drenering overf. Dam og Klosakk.

" 38 " " " " " gatehøyarbeidet overf. rådm. II.

Anmeldaren kan underrettes

19/7-30

Aldekam Hansen

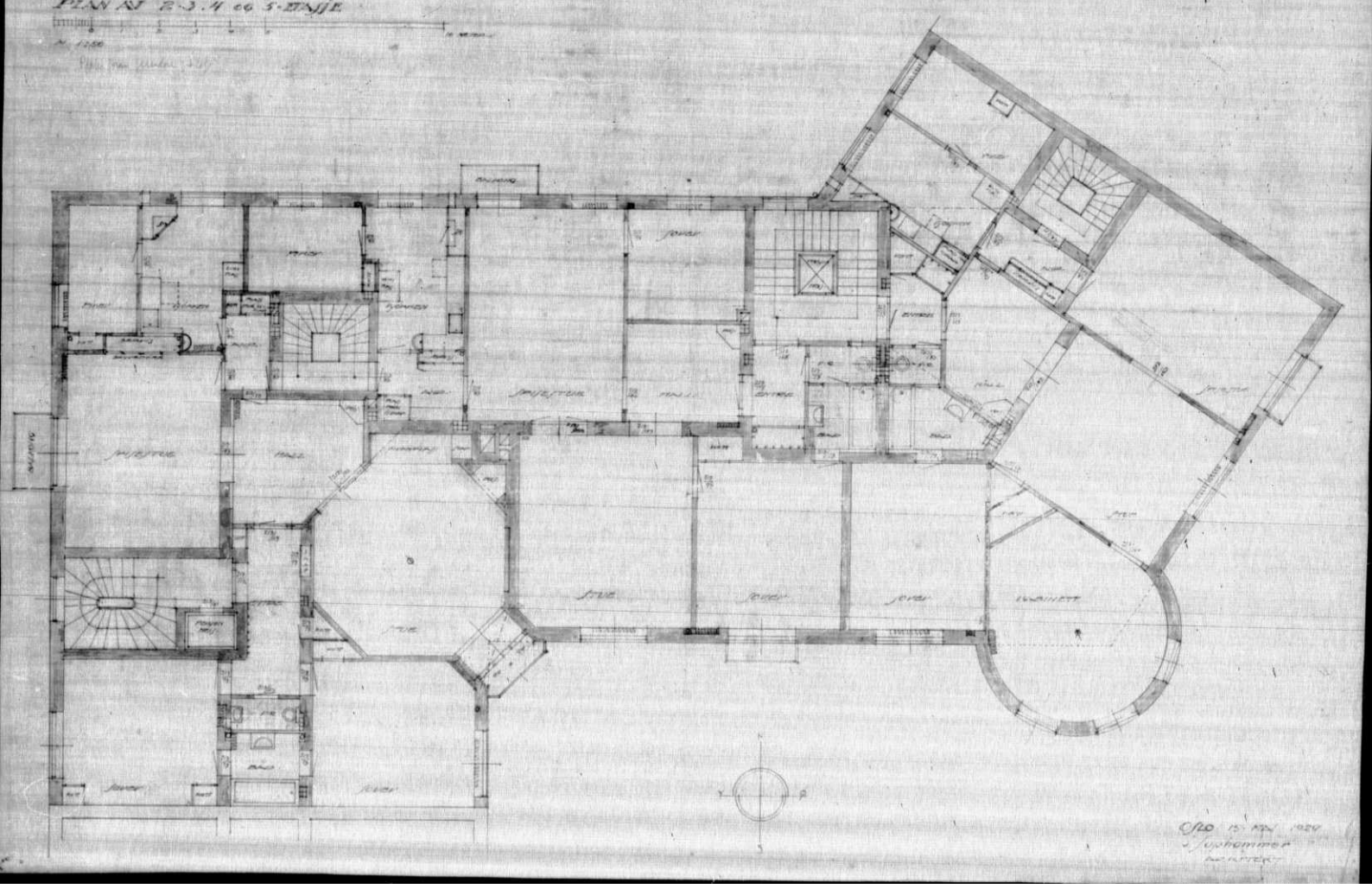
i ben.

NEDFOTOGRAFERT- 26 X

Nr 13/8/1929 Nr 4

Nº 18 · FRITZNERS GATE ·

PLAN AV 2-3-4 OG 5-ETAJE



Oslo 15. mai 1929
J. Uphammer
ARKITEKT

nr. 5397 / 19 76
avskrift 17/3

212-333

B e g j æ r i n g
til
Oslo Byskriverembete

om oppdeling av eiendommen Fritznersgt. 18 i eierseksjoner.

1. På eiendommen er det oppført en bygning i 5 etasjer pluss loft og kjeller. Det er 16 leiligheter i bygningen, pluss 5 garasjer.

2. Jeg begjærer herved hele eiendommen delt opp i 15 eierseksjoner idet leilighet nr. 102 disponeres av sameiet til vaktmesterleilighet.
Hver seksjon består av en ideell andel som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet og andre rom m.v. som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

3. Sameiet forbeholdes herved panterett for kr. 5.000.- i hver seksjon fra og med seksjon nr. 1 til og med seksjon nr. 15. Denne panterett vedtar å stå tilbake for nuværende og senere panteheftelser i seksjonen.

4. Ved vesentlig misligholdelse fra beboernes side kan sameiet pålegge han å fraflytte leiligheten.

5. Fordelingsliste:

Seksj. nr.	Leil. nr.	Etg. nr.	Brt. areal	Beb. rom	Kj.bod nr.	Loft bod nr.	Garasje nr.	Sameiebrøk
1	101	1	34	2	14	1		4/229
2	103	1	100	5	7	4		14/229
3	104	1	90	5	15	10		14/229
4	204	2	110	5	2	13		16/229
5	205	2	90	4	12	7		15/229
6	203	2	90	5	16	12		16/229
7	301	3	110	5	1	15		17/229
8	302	3	90	4	11	6		16/229
9	303	3	90	5	10	9		17/229
10	401	4	110	5	3	16		17/229
11	402	4	90	4	5	3		16/229
12	403	4	90	5	9	11		17/229
13	501	5	110	5	4	14		17/229
14	502	5	90	4	13	2		16/229
15	503	5	90	5	8	8		17/229
								229/229

Tinglysningsgjenpart av begjæringen og etasjeplaner med gjenparter vedlegges.

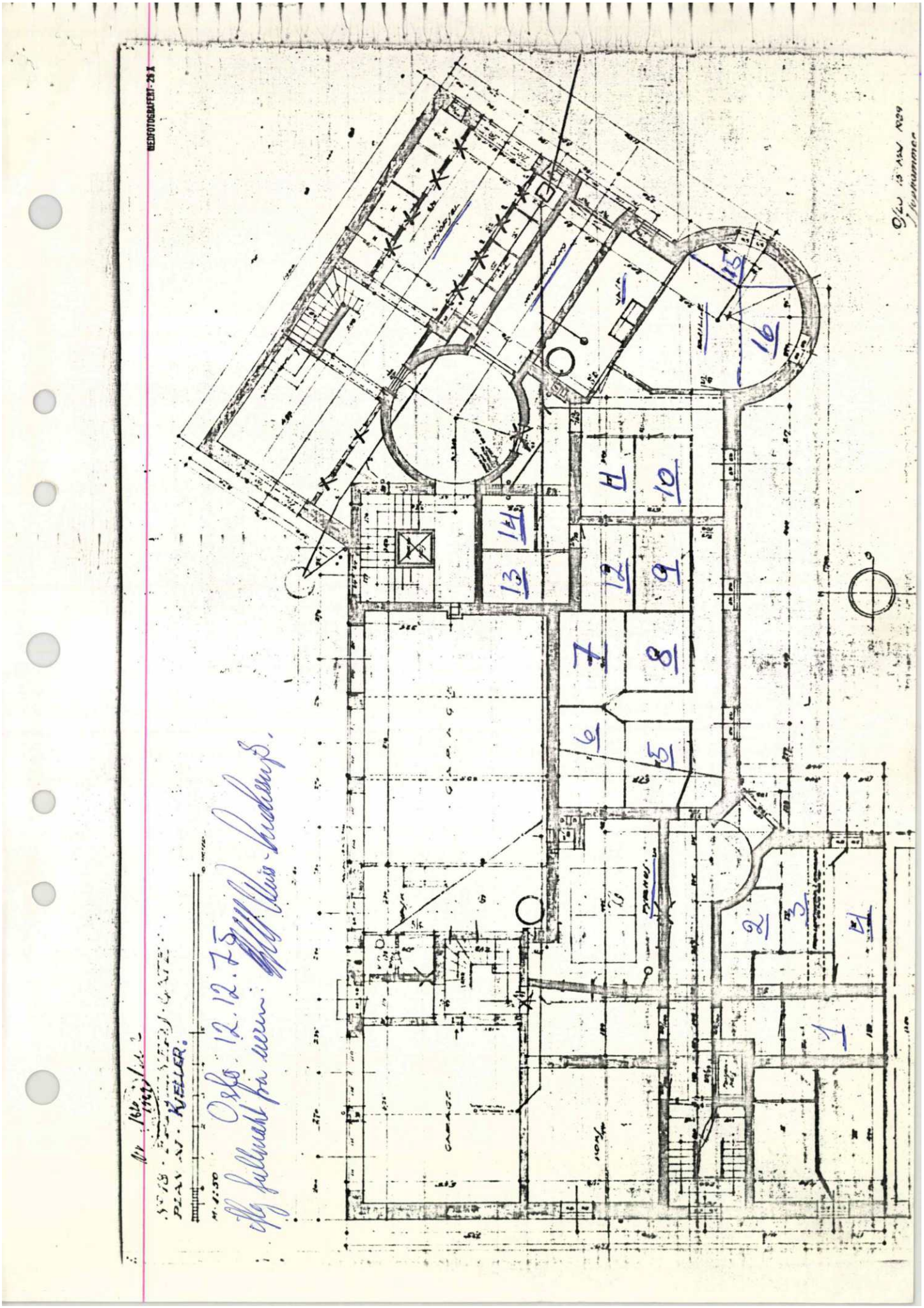
Oslo,

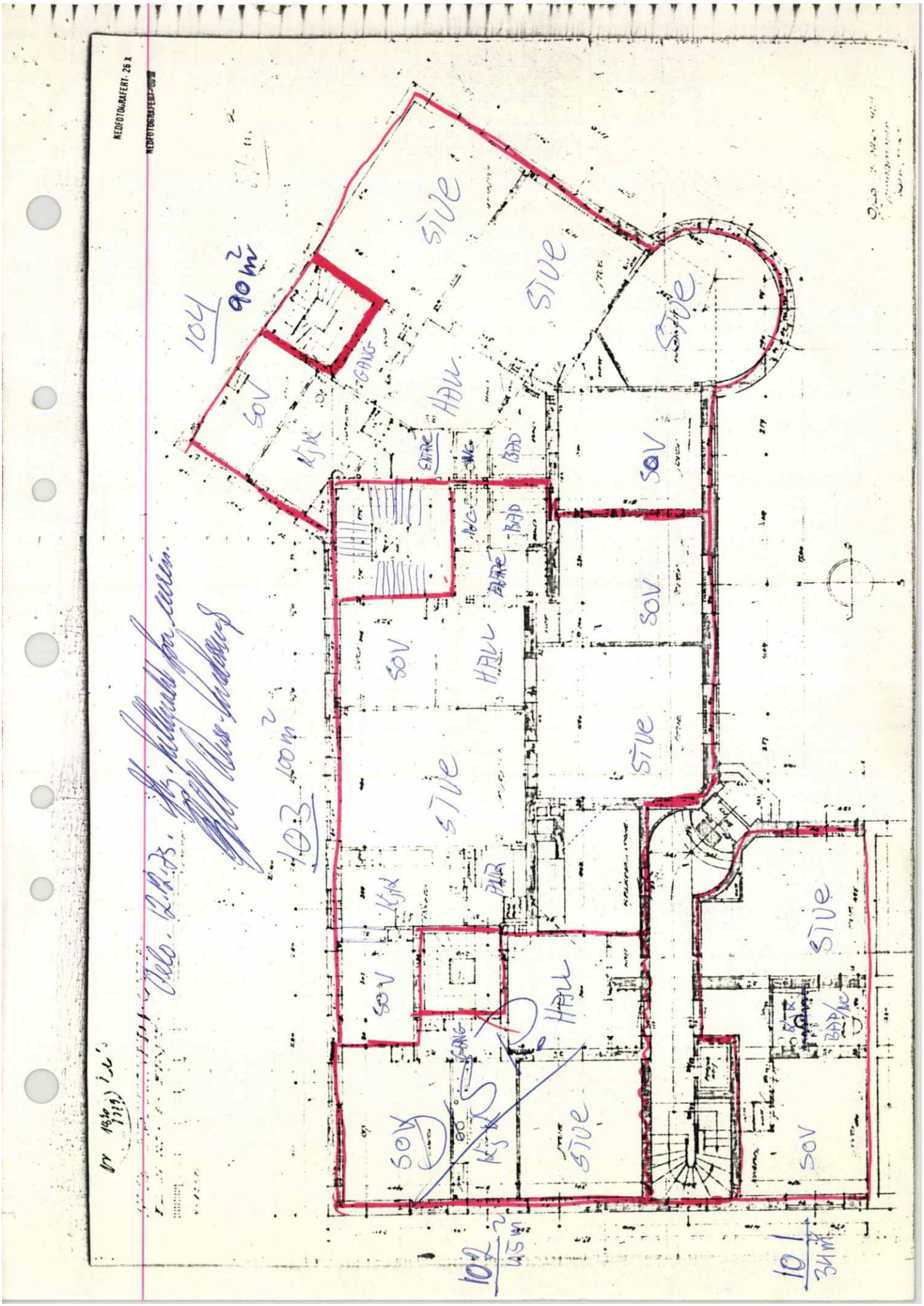
Etter fullmakt fra styret i A/S Fritznersgate 18.

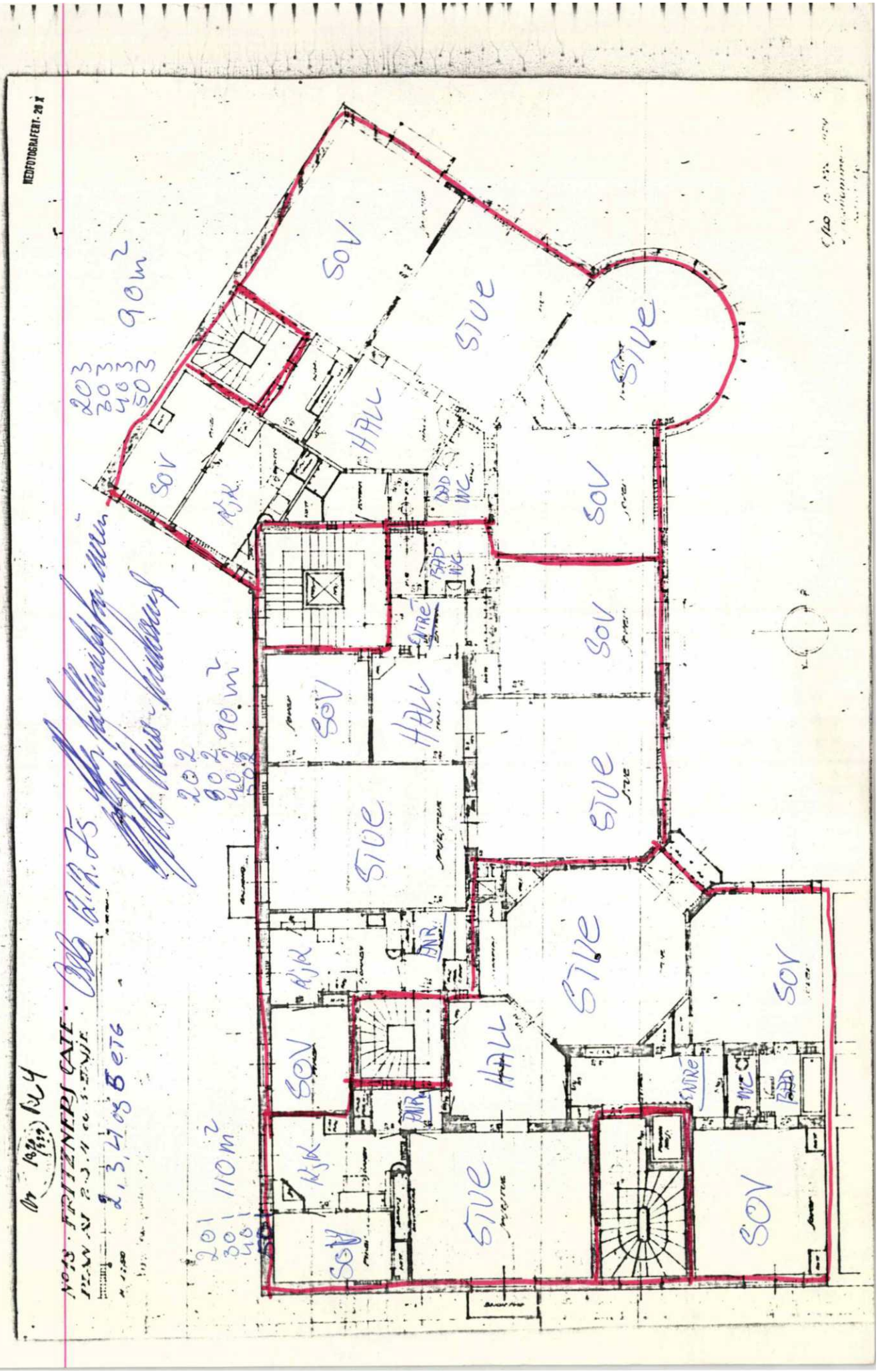
Kjell Weiss-Andersen jr.,
advokat

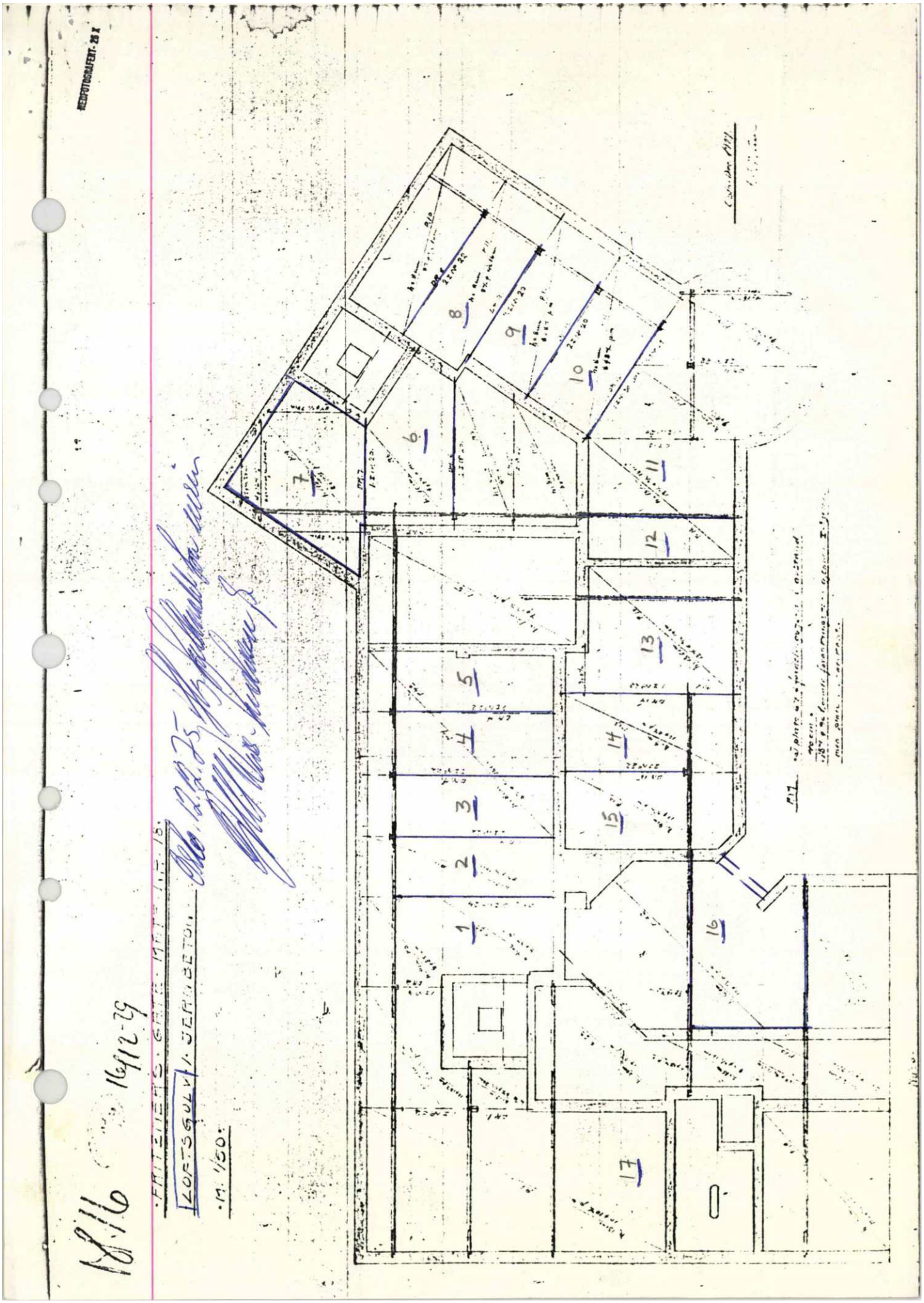
1 kr. attest og 1 fullmakt, bevar her

Godkjent 23/3 76


NEDFOTOGRAFERT-2X
PLAN AV KJELLER.
M. 1:50
GARAGE
Oslo 12.12.75
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16


104
90 m²
SOV
KJK
GANG
HALL
STUE
STUE
STUE
SOV
SOV
SOV
HALL
STUE
STUE
103
100 m²
SOV
KJK
HALL
STUE
SOV
HALL
STUE
STUE
SOV
BAD/WC
102
45 m²
101
34 m²


SOV
STUE
HALL
KJK
BAD
WC
ENTRE
ANR
203
303
403
503
90 m²
202
302
402
502
90 m²
201
301
401
501
110 m²


16/12-79
·FRITIDENS · GRIL · MFF · I.T. 18.
LOFTSGULV I JERNBETON
·M. 1:50.
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17

Melding til tinglysing

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
05.02.2020

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

Løpenummer for forretning: 613123369
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
990374848	SAMEIET FRITZNERSGATE 18		v/HBRI AS, Postboks 6666 St.Olavs Plass, 0129 OSLO
130347	JOHANSEN KLARA K O RYGH	H0102	FRITZNERS GATE 18 B, 0264 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	212	333

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 2288801 Tinglyst: 31.03.2020
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
30.01.2020

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson Tlf: 48190149 Solvi M.S. Blindheim
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	

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
Sameiet Fritznersgate 18, v/ styret		990 374 848	
Adresse	Postnummer	Poststed	
Fritznersgate 18	0264	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	212	333	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))			
Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
	990 374 848	Sameiet Fritznersgate 18	
2	130347 [redacted]	KLARA RYGH JOHANSEN	1/1

Rettet av Selvbetjeningsløsningen med tilvalg fra Saker Akkel Tøsterlinn. SOBL 30.01.2020

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)
16 (ny)	B	9	
2	B	14	
		Nevner = 238	

Dato	Innsenderens underskrift
9/10.2019	

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 16 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i de øvrige seksjonenes sameiebrøker øker. Ingen andre endringer.~~

NY SEKSJON 16 OPPRETTES AV DEL AV FELLESAREAL OG DEL AV HOVEDDEL TIL SEKSJON 2. SAMEIETELLER = 9.
DEL AV SEKSJON 2 OVERFØRES TIL FELLESAREAL.
NEVNEREN I SAMEIEBRØKEN ØKER FRA 229 TIL 238.
INGEN ANDRE ENDRINGER.

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.

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
9/10. 2019	

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- [x] 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

- [x] 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
~~2~~	~~OSLO 19.12.19~~	~~KLARA RYGH JOHANSEN~~	
Seksjonsnummer 2	Sted og dato OSLO 19.12.19	Hjemmelshaver/styret Klara Rygh Johansen	Gjenta navn med blokkbokstaver KLARA RYGH JOHANSEN
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
9/10-2019	

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 9/10.2019		Johannes Eggen
Oslo 9/10-2019		Knut Moltubakk
Oslo 9/10-2019		Rune Thue Unsgård

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

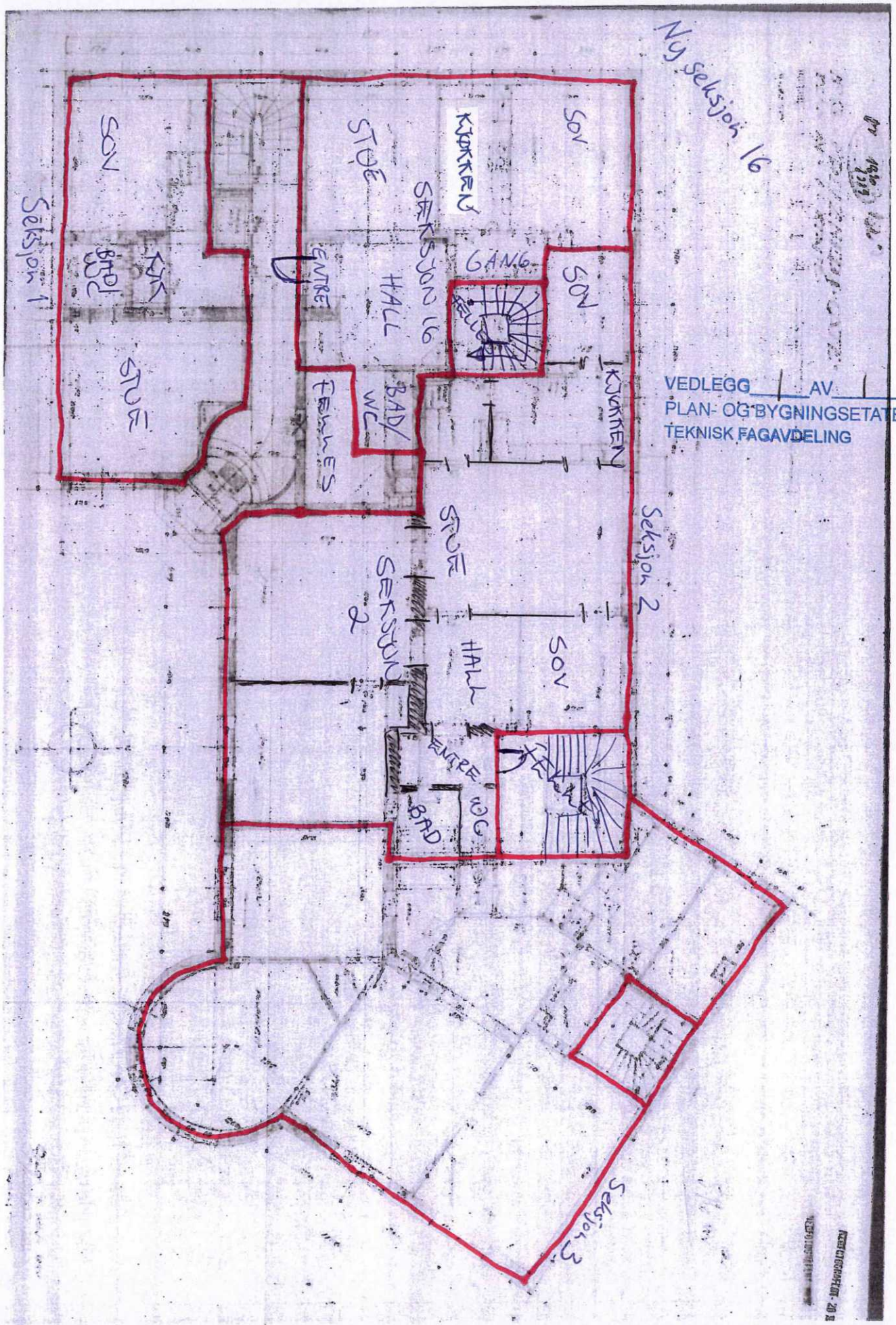
b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	212	333		2 og 16

Dato	Underskrift	Stempel
3.2.20		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
9/10.2019	



VEDLEGG 1 AV 1
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613671815
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
130347	JOHANSEN KLARA K O RYGH	H0102	FRITZNERS GATE 18 B, 0264 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	212	333

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1249860 Tinglyst: 03.11.2022
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 29.09.2022 - SISR

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson Tlf.: 45 72 24 98
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	Siri Røkken

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
Sameiet Fritznersgate 18, v/ styret		990374848	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Fritznersgate 18	0264	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	212	333	

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

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
2	130347[redacted]	Klara Rygh Johansen	14/238

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)
2	B	13	
		Nevner = 237	

Dato	Innsenderens underskrift

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

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
2	Oslo 22/6-2022	Klara Rygh Johansen	Klara Rygh Johansen
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift

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 20/6-22		Knut Moltubakk
Oslo 20/6-22		Torhild Munthe-Kaas
Oslo 20/6-22		Espen Nyborg

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

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	212	333		2

Dato	Underskrift	Stempel
29.9.22		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift

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

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

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)
		Nevner =	

Dato	Ionsenderens underskrift

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

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.

Ved en inkurie så ble teller for seksjon 2 og nevneren for sameiet ført feil ved reseksjoneringssøknad i 2020, og feilen ble innført siden søknaden da ble godkjent.

Dagens eierandel for seksjonen er derfor feilaktig ført som 14/238. Og denne reseksjoneringsøknaden er for å rette feilen som er oppstått for seksjon 2 og få oppført korrekt eierbrøk som er: 13/237.

Det er ikke skjedd noen fysiske endringer i eller mellom seksjonene, og alle eksisterende plantegninger er korrekte.

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.

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

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:
Fritzners gate 18B, 0264 Oslo
Gnr. 212, Bnr. 333, Snr. 15, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260070

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Fredrik Dyve

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 922 11 465

E-post: fredrik.dyve@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.