

Andelsleilighet
Meltzers gate 5
0257 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
11	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Christopher Huun

Dato: 17/02/2026

Drammensveien 147

0277 Oslo

92232383

christopher@huunprosjekt.no

HUUN PROSJEKT



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Det kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:213, Bnr: 253
Hjemmelshaver:	Gard Aleksander Edna
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	10
Byggeår:	1898
Tomt:	felles eiet 846 m ²
Kommune:	0301

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Gard Aleksander Edna
Befaringsdato:	09.02.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

OM BYGGEMETODEN:

Murte vegger. Fasader med teglstein og malte flater. Pusset opp i 2023. Saltak med takplater/båndteking. Oppgradert i 2019. Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmen. Nye i 1986. Ett originalt vindu med enkelt glass i kjøkkenet og ett nyere vindu fra 2015. 1 1/2- fløyet malt entrédør. Brann- og lydklassifisert. Malt dør til baktrapp. Brannklassifisert. Balkongdør med isolerglass. Ny i 1986. Utgang fra stue til nord/vestvendt balkong på ca. 3 kvm. Betongdekke.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Herskapelig leilighet i klassisk Frogner-bygård fra 1898.
Meget romslig og luftig. Takhøyde målt opp mot 3,4m.
Oppgraderte kjøkken og bad fra 2008/2009.
Forøvrig må det påregnes modernisering og oppgraderinger av hele leiligheten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Felles vannbåren oppvarming på radiatorer i oppholdsrom. Elektriske varmekabler på badegulv.
Vedfyrt kakkelovn på en stue og åpen peis i en annen stue. Ovnenes funksjon er ikke testet.

BRANN- OG SIKKERHET:

Lovpålagte røykvarslere og håndholdt brannslukkingsapparat skal følge leiligheten ved salg.

DOKUMENTKONTROLL:

- Opplysninger fra selger
- Propcloud
- Det er svart ut muntlig på tilsendt spørreskjema fra takstmann
- Opplysninger fra tidligere salgsprospekt

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. Avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Flis bad. Parkett, tregulv og stavparkett på øvrige rom.
Vegger: Flis bad. Slette malte mur- og gipsvegger øvrige rom.
Himling: Stukkatur og rosetter på noen rom. Nedfelt gipshimling på bad.

Himlingshøyde er målt opp mot 3,39m

Boligen fremstår med en del bruksslitasje i forhold til alder. Modernisering og oppgraderinger må påregnes på alle overflater, bad, kjøkken og elektrisk anlegg.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering for salg av leilighet

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Fra tidligere salgsprospekt er det funnet følgende informasjon:

- Kjøkken og bad fra ca. 2008
- Tak vedlikehold i 2019
- Fasade mot gate pusset opp i 2023
- Bakgård malt ca: 2008/09
- Drenering oppgradert 2008/2009

FELLESKOSTNADER:

Se opplysninger fra megler

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om målereglene:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i målereglene eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
3.etasje	224	0	0	3
Kjeller	0	?	0	0
SUM BYGNING	224	?	0	0
SUM BRA	224			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Entré, gang, wc, bad/wc (adkomst fra gang), bad/wc (adkomst fra entré), 3 soverom, kjøkken og 3 stuer

BRA-e:

Bod i kjeller

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Boligen har en fasong som medfører at den er vanskelig å måle opp helt nøyaktig med bruk av lasermåler. Noe areal-avvik i forhold til de oppgitte arealer kan derfor forekomme.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret kan ha mulighet til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Det er opplyst at det medfølger bod i kjeller. Denne er ikke påvist eller oppmålt av takstmannen.

BRA-i:

Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e:

Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.

Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat frittstående garasje eller boder

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Da byggården er fra 1898, må det påregnes skjevheter og ujevnheter utover normale avvik. Det er målt opp mot 30mm høydeavvik internt på samme rom ved stikkprøvemålinger.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen.

Selger har ikke selv bodd i leiligheten. Det er dermed begrenset kjennskap til historikk og informasjon om leiligheten.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Kun takstmann

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

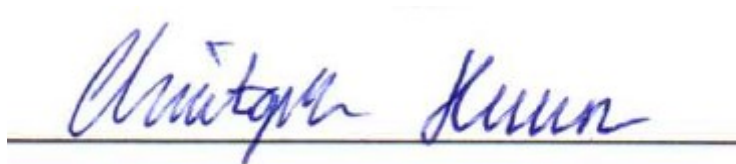
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.bmtf.no

Ansvarlig for rapporten:

Christopher Huun

Takstmann BMTF og Sivilingeniør Bygg

17/02/2026



Christopher Huun

1. Våtrom

1.1 Bad ved entre

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.
Det er påvist sprekker i fuger, se under.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt bad renoverert av tidligere eiere i 2008/2009.

Badet inneholder dusjnische med vendbare dører, vegghengt toalett og heldekkende servant med skap under.

Det ble observert noen hull og sprekker i fuger, spesielt på dusjvegger. Anbefales utbedret fuger.
Sprekk i en veggflis under vindu observert.
Sprekk i servant.

Mekanisk avtrekksventil i himling over dusj, samt vindu som gir utluftingsmuligheter. Tilluft via spalte under dør.
Bemerkes at spalte er liten og luftsirkulasjon dermed begrenset.

TG2 er gitt med bakgrunn av badets alder, hull i fuger, sprekk i en flis, skade på servant og generell slitasje oppgraderinger må påregnes.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt gulv med sluk i dusjsone.

Fall er målt med krysslaser og registrert lokalt fall rundt sluk og ca 30mm høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved terskel. Ikke registrert motfall. Krav er minimum 25mm og fallforhold dermed vurdert som tilfredsstillende.

Registrert avskalling i hjørne på en flis midt på gulvet.

Ingen vesentlige avvik registrert, men TG2 er vurdert som følge av alder på badegulv.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2008

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Sluk av plast med tilhørende vannlås og klemring. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Det ble ikke foretatt hulltaking i vegg fra tilstøtende rom, da vegger er av betong/mur. Det er inspeksjonsluke mellom toalett og servantskap. Her var det god tilkomst til veggkonstruksjon (ca 40x60cm luke). Det ble foretatt visuell kontroll og måling etter fukt i trestendere uten å avdekke tegn til fukt i veggkonstruksjon.

Det ble også foretatt overflatemålinger på erfaringsmessig fuktutsatte steder uten at forhøyde verdier ble registrert.

Avløpsrør fra servant ført gjennom flisgulv uten membranmansjett.

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder og forventet gjenværende brukstid på membran, samt manglende påvist membranmansjett rundt rørgjennomføring.

Merknader:

1.2 Bad ved gang/soverom

TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad renoveret i 2008/2009 med tilkomst fra soverom og gang.

Badet inneholder dusjnische med glassvegg, vegghengt toalett og servant med skap under.

Det er mekanisk avtrekksventil i himling over dusj. Liten tilluftspalte under dør registrert. Bør øke spalte i terskel eller borres hull nederst i dør for å sikre at tilstrekkelig frisk luft kommer inn på bad, samt nødvendige luftsirkulasjoner.

Merknader:

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt gulv med varmekabler og sluk i dusjnische.

Fall er målt med krysslaser og funnet lokalt fall rundt sluk og målt mer enn 25mm høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved terskel til begge dører.

Stedvis svakt fall på badegulv.

TG2 er vurdert pga alder på gulvflis, samt stedvis svakt fall. Dog tilstrekkelig fall rundt sluk.

Merknader:

TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2008

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Sluk av plast med tilhørende vannlås og klemring. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Det ble ikke foretatt hulltaking i vegg fra tilstøtende rom, da vegger er av betong/mur.

Det ble foretatt overflatemålinger på erfaringsmessig fuktutsatte steder uten at forhøyde verdier ble registrert.

Det ble registrert at avløpsrør fra servant er ført gjennom gulv under servantskap. Ikke bekreftet om det er membranmansjett rundt rørgjennomføring. Manglende mansjett kan medføre utettheter.

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder og forventet gjenværende brukstid på membran, samt manglende påvist membranmansjett rundt rørgjennomføring.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Kjøkken fra med hvite profilerte fronter, benkeplate av tre med innfelt/nedsenket vaskeum og delvis integrert komfyr og oppvaskmaskin fra Bosch.

Kjøkkenavtrekk med avtrekk ut av leiligheten.

Det ble ikke registrert komfyrvakt og lekkasjeføler (waterguard). Dette anbefales alltid.

TG2 pga alder og slitasje på kjøkkeninnredning og eldre tregulv.

Merknader:**3. Andre Rom****TG 2** 3.1 Andre rom

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Leiligheten er lys og romslig. Eldre overflater med noe bruksslitasje. Tregulv og parkett har behov for sliping/overflatebehandling.

Stukkatur og rosetter i himling på oppholdsrom. Tilstand av dette er ikke vurdert nærmere pga manglende tilkomst. Visuelt sett ser himlingene pene ut i forhold til alder.

WC rom ved siden av bad ved entre bærer preg av alder og slitasje. Toalettsisterne er demontert. Hele rommet bør oppgraderes. Kun naturlig avtrekk.

TG2 pga alder og slitasje på overflater, samt manglende toalettsisterne på WC.

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører****TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vinduer 2-lags isolerglass og trekarmen fra 1986.

Et nyere vindu fra 2015 registrert på kjøkken. Også registrert et originalt lite vindu på kjøkken. Dette vinduet må påregnes skiftet snarlig.

Balkongdør med hev/senk funksjon fra 1986. Denne er noe treg og bør påregnes skiftet/justert.

Hvitmalt massiv leilighetsdør med brannklasse B-30.

TG2 er gitt pga alder på vinduer. Utskifting av vinduer må påregnes i nær framtid.

Merknader:**5. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Balkong på ca 3m² med utgang fra stue.

Rekkverk av stående metallspiler. Høyde 94cm. Krav (minimum 100cm).

Utforming av rekkverk tilfredsstillende ikke dagens krav til personsikring. Hverken høyde eller bredde mellom spiler er tilfredsstillende.

TG2 pga for lavt rekkverk og for store åpninger mellom spiler i rekkverk.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Rørlegg består av av plast og forkrummede rør, anlegget er delvis skjult og derfor noe begrenset å kontrollere. Hovedstoppekran ble ikke lokalisert og dermed ikke funksjonstestet.

Normalt trykk ved test av vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist eller opplyst om vesentlige feil ved røranlegg. Det må likevel påregnes normalt vedlikehold og oppgraderinger av rørinstallasjoner.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på VVS-anlegg.

TG2 pga manglende fremlagt dokumentasjon på røranlegg, samt alder på installasjoner.

Merknader:

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Varmtvannsbereder ble ikke lokalisert. Men opplysninger fra forrige salgsprospekt (mottatt etter befaring) tilsier at det er bereder i himling på bad.

Antas at bereder er fra renoveringsår for bad, ca 2008. Forventet brukstid nærmer seg 20år og må forventes å skifte beredere i nær fremtid.

Forøvrig er det felles varmtvann til oppvarming via radiatorer på oppholdsrom.

TG2 pga manglende fremdlagt dokumentasjon og kontroll av varmtvannsberedere. Må påregnes skiftet i nær fremtid.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Kjøkkenventilatorer med avtrekk ut av leiligheten.
Mekanisk avtrekksvifter i himling på begge bad.

Det er ikke montert tilluftsventiler i yttervegg. Dette anbefales på alle oppholdsrom.
Det ble ikke registrert tilstrekkelig tilluft på hovedbad eller bad på hybel.

Anbefales regelmessig lufting via vinduer for å sikre tilfredsstillende inneklima.

Merknader:**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med nyere automatssikringer er plassert på vegg i gang. Strømmåler plassert i felles gang.

Det foreligger kursfortegnelse som samsvarer med antall og beskrivelse av kurser.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget.

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL-anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.
Ved tvil om det elektriske anlegget anbefales kontroll av sertifiserte elektrikere.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

Tilleggsopplysninger:**LOVLIGHETER:**

Det er ikke fremlagt byggemeldte godkjente tegninger og dermed ikke grunnlag for å vurdere eventuelle avvik fra godkjente planer.

Rekkverk og trapper er ikke i tråd med dagens forskrifter og sikkerhetskrav.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad ved entre Overflate vegger og himling**

TG2 er gitt med bakgrunn av badets alder, hull i fuger, sprekk i en flis, skade på servant og generell slitasje oppgraderinger må påregnes.

1.1.2 Bad ved entre Overflate gulv

Ingen vesentlige avvik registrert, men TG2 er vurdert som følge av alder på badegulv.

1.1.3 Bad ved entre Membran, tettesjiktet og sluk

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder og forventet gjenværende brukstid på membran.

1.2.2 Bad ved gang/soverom Overflate gulv

TG2 er vurdert pga alder på gulvflis, samt stedvis svakt fall. Dog tilstrekkelig fall rund sluk.

1.2.3 Bad ved gang/soverom Membran, tettesjiktet og sluk

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder og forventet gjenværende brukstid på membran, samt manglende påvist membranmansjett rundt rørgjennomføring.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 pga alder og slitasje på kjøkkeninnredning og eldre tregulv.

3.1 Andre rom

TG2 pga alder og slitasje på overflater, samt manglende toalettsisterne på WC.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 er gitt pga alder på vinduer. Utskifting av vinduer må påregnes i nær framtid.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 pga for lavt rekkverk og for store åpninger mellom spiler i rekkverk.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 pga manglende fremlagt dokumentasjon på røranlegg, samt alder på installasjoner.

6.2 Varmtvannsbereder

TG2 pga manglende fremlagt dokumentasjon og kontroll av varmtvannsberedere. Må påregnes skiftet i nær framtid.

Takstmannens vurdering ved TG3:

Egenerklæring

Meltzers gate 5, 0257 OSLO

16 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Meltzers gate 5

Postadresse

Meltzers gate 5

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Februar 2026

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Edna, Gard Aleksander

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?



☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

I følge tilstandsrapporten så er badene pusset opp i 2008/2009 av tidligere eier, og det er påvist bom under fliser og sprekk i fuger og fliser. Er også påvist slitasje.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2008

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vet ikke hvem som har utført arbeidet

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vet ikke

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2023

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fasade mot gate ble pusset opp i 2023

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vet ikke

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei



Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

2008

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

I følge tidligere eier ble det utført drenering i 2008

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vet ikke

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2008

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**



Faglært



Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

I følge tidligere eier ble det utført arbeid på våtrom i 2008

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vet ikke

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**



Ja



Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**



Ja



Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**



Ja



Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**



Ja



Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2011

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**



Faglært



Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Fjernvarmesentral fra Högfors fra 2011

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vet ikke

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**



Ja



Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**



Ja



Nei, ikke som jeg kjenner til



Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Takstmannen har sett sprekk i fliser på badet

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

Edna, Gard Aleksander

Date

2026-02-16

Identification

 **bankID** Edna, Gard Aleksander



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Edna, Gard Aleksander

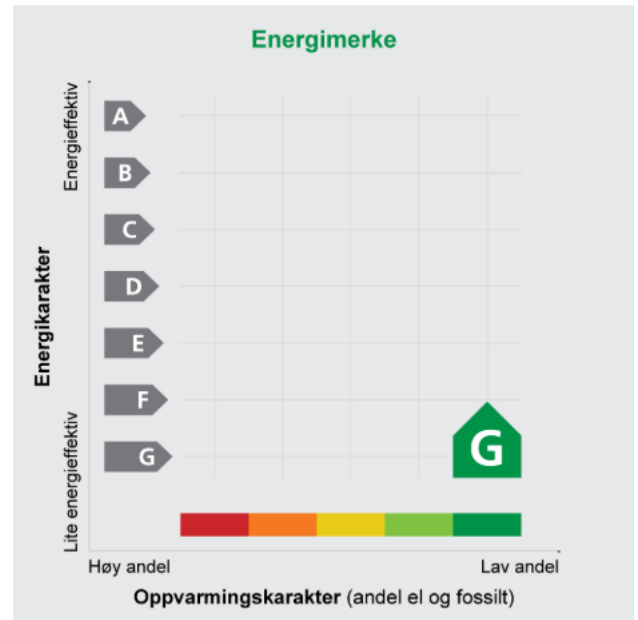
16/02-2026
19:54:55

BANKID

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Meltzers gate 5
Postnr	0257
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	
Gnr.	213
Bnr.	253
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1307712
Dato	04.09.2021



Innmeldt av	Energima v/ Energima Analyse AS v. Hans-Gunnar Grepperud
-------------	--

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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: 1 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene, eller temperaturkorrigert for ett år. Det er oppgitt at det er brukt:

1 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 kWh annen energivare

Sandboe Fabian
24.10.2025 23:45

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov 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.

Se vedlagt tiltaksliste

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

Tiltaksliste: Se vedlagt tiltaksliste

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

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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

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

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER
Bygningstype: LEILIGHET
Byggeår: 1897
BRA: 232,0

Dato for lekkasjetallmåling: Ikke angitt

Type bygg: Eksisterende bygg

Energiregler (TEK-standard):

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.014

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Sandboe, Fabian
24.10.2025 23:45:39

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 energimerkeordningen. 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

Sandboe, Fabian
24.10.2025 23:45:39

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Meltzers gate 5

Postnr/Sted: 0257 Oslo

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 04.09.2021 21:18:43

Energimerkenummer: A2021-1307712

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Energima v/ Energima Analyse AS v. Hans-Gunnar Grepperud

Gnr: 213

Bnr: 253

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

Enhet

Inngangsverdi

Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)

MatrikkelEnhetsIdentId

ByggIdentId

BruksenhetsIdentId

AdressIdentId

VegAdressIdentId

Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger

Kommunenr.

Gnr.

Bnr.

Snr.

Fnr.

Gateadresse

Meltzers c

Postnummer	
Poststed	
Bygningsnr.	
Bolignr.	
Beskrivelse bolig/bygning	Seks
Dato fil opprettet	04.09
Bygningskategori	BOLIGBLOK
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	
Bygningstype	LEILIG
Byggeår	

Bygg standard

Type bygg	Eksisterende
TEK Standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering
Kjelanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	107 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	43 m ²
Oppvarmet BRA	232 m ²
Totalt BRA	232 m ²
Oppvarmet luftvolum	780 m ³

Oppvarmet luftvolum	700 m ³
U-verdi for yttervegger	1,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,80 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	208,7 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	3,00 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,00 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	200 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h
Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5.10 W/m ²

Spesifikt varmetilskudd for varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	
Gjennomsnittlig karmfaktor	
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	
Oppvarmingssystem(er)	Fjernv.
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvar
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MAN

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem

Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet.

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere

Klimastasjon / kilde

Oslo (Meteo)

Dato for beregning

4.9

Henvi-
sing til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.

Seksjon 9

Beregningsprogram

Navn programvare

SI

Versjon

Produsent / leverandør

ProgramByg

Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk

Dynamisk timesbere

Energirådgiver

Firma

Ene

Navn person

Energima Analyse AS v, Hans-Gu
Grep

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergi
budsjettPrKvm

Romoppvarming
Ventilasjonsvarme
Varmtvann
Vifter
Pumper
Belysning
TekniskUtstyr
Romkjoling
Ventilasjonskjoling
TotaltNettoEnergibehov

Beregnet levert energi ved normalisert klima	54355 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	234,29 kWh/(m²·
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	46058 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	234,29 kWh/(m²·
Beregnet levert energi ved lokalt klima	54355 kWh/år

Målt energi for de 3 siste årene.

År 1	
År	
Elektrisitet	1 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	1 kWh/år

År 2	
År	
Elektrisitet	1 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	1 kWh/år

År 3	
År	
Elektrisitet	1 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år

24.10.2025 23:45:39
 Danielboe, Fabian

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	8296 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	46058 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	54355 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20 %
--------------------------------------	------

Sandboe, Fabian
24.10.2025 23:45:30



Energima Analyse AS

Postboks 665 Skøyen
0214 OSLO

Brukerrelaterte energitiltak

På generelt grunnlag foreslås følgende tiltak som kan gjennomføres av bruker. Tiltakene vil erfaringsmessig bidra til å redusere energiforbruket. Energiattesten utarbeides imidlertid på bakgrunn av boligens bygningstekniske forhold, og tiltakene vil følgelig ikke ha innvirkning på energimerket.

- 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.
- Luft kort og effektivt i stedet for å la vinduet stå på gløtt. Da unngås nedkjøling av gulv, tak og vegger.
- Slå av lys og varme i rom som ikke brukes. Lukk døren mellom kalde og varme rom.
- Senk innetemperaturen. For hver grad temperaturen kan senkes, reduseres energibehovet til oppvarming med ca. 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen.
- Slå av lyset når et rom forlates og om natten. Utnytt dagslyset.
- Trekk for gardiner og persienner om kvelden (reduserer varmetap) og skru ned temperaturen på ovnene.
- Sett ikke møbler foran varmeovnene, det hindrer varmen i å sirkulere.
- Ikke la elektriske apparater stå "stand by" lenge. Bruk av-knappen, da spares energi og brannfaren reduseres.
- Alle hvitevarer er i dag energimerket. Skalaen går fra G til A, og i noen tilfeller også til A+ og A++ (beste energimerke). Ved innkjøp av nye hvitevarer bør boligeier være bevisst sitt valg, og fortrinnsvis velge en hvitevare med høy energieffektivitet. Energibesparelsen avhenger av type hvitevare, hvilket energimerke gammel og nytt produkt har og av bruksvaner. A-merkede hvitevarer bruker eksempelvis halvparten så mye strøm som tilsvarende G-merkede varer. Og et A++ kjøleskap bruker eksempelvis 30 % mindre strøm enn et A-kjøleskap og 50 % mindre enn et B-kjøleskap.
- Tips for inneklimate sommer: Sørg for å benytte solavskjerming. Har du utvendig solavskjerming. Sørg for at denne går ned/skjermer om morgenen når du går på jobb. Da vil du komme hjem til en svalere leilighet.
- Tips for inneklimate sommer: Benytt vindusutlufting om natten når utetemperaturen er lav.
- Tips for inneklimate vinter: Har du gulvvarme. Husk at denne trenger tid på å regulere. Ikke still

Idboe, Fabian
4.10.2025 23:45:39

- tips for inneklimate vinter. har du gulvvarme. husk at denne trenger du på å regulere. ikke slutt på varmen med store utslag.

Energima Analyse AS

Besøksadresse: Fornebuveien 50 - 1366 Lysaker
Postadresse: Postboks 665 Skøyen - 0214 OSLO
Telefon: 22 52 19 70

Foretaksnr.: 989104578
www.energima.no

Side 1 av 1

Nabolagsprofil

Meltzers gate 5 - Nabolaget Uranienborg - vurdert av 193 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige



Offentlig transport

Riddervolds plass i Skovveien Linje 21	2 min 0.1 km
Riddervolds plass Linje 11	3 min 0.2 km
Nationaltheatret T-bane, buss, flytog, tog, trikk	8 min 0.7 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	11 min 1 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 1 km

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	5 min 0.4 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	8 min 0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	19 min 1.5 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	6 min 2.4 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	4 min 0.3 km
Wang Toppidrett 18 klasser	7 min 0.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

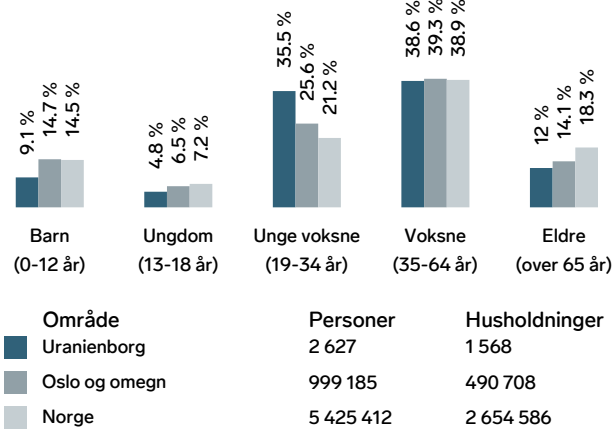
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Barnehager

Solrosen Steinerbarnehage (2-5 år) 14 barn	3 min 0.3 km
Uranienborg barnehage (1-5 år) 30 barn	7 min 0.6 km
Studentenes Småbarnstue SiO (0-5 år) 21 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Joker Briskeby Søndagsåpent	4 min 0.3 km
Meny Frogner	5 min

Primære transportmidler

-  1. Trikk
-  2. Gående
-  3. Egen bil

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 91/100

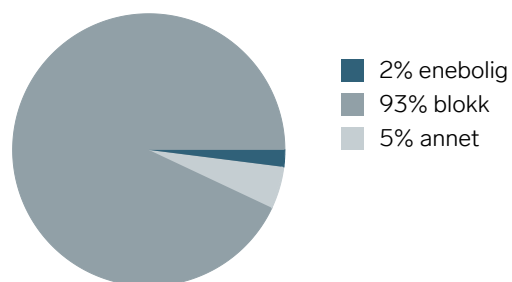
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 87/100

 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

Sport

- | | |
|--|---|
|  Inkognito terrasse balløkke
Ballspill | 4 min 
0.3 km |
|  Uranienborg skole
Aktivitetshall | 6 min 
0.4 km |
|  SATS Solli plass | 6 min  |
|  EVO Oscarsgate | 9 min  |

Boligmasse



«Dette er byens hyggeligste nabolag!
Ingen over, ingen ved siden!»

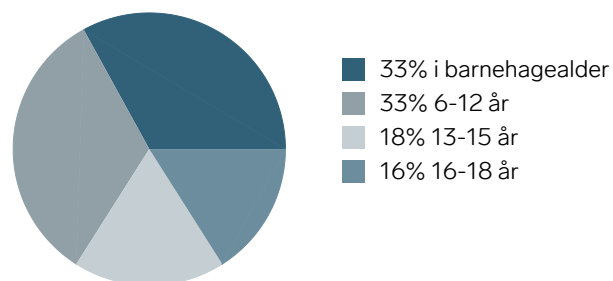
Sitat fra en lokalkjent



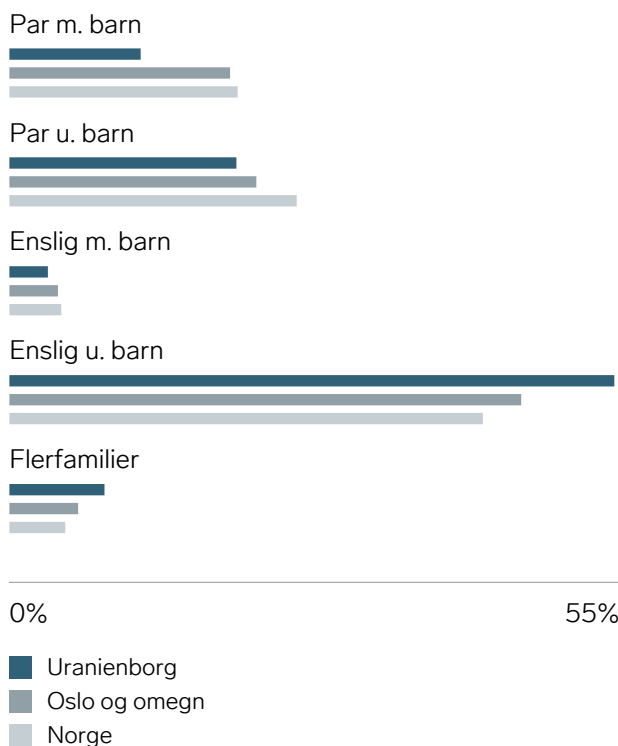
Varer/Tjenester

- | | |
|--|--|
|  VIA Vika Shopping & Restauranter | 10 min  |
|  Apotek 1 Skovveien | 5 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

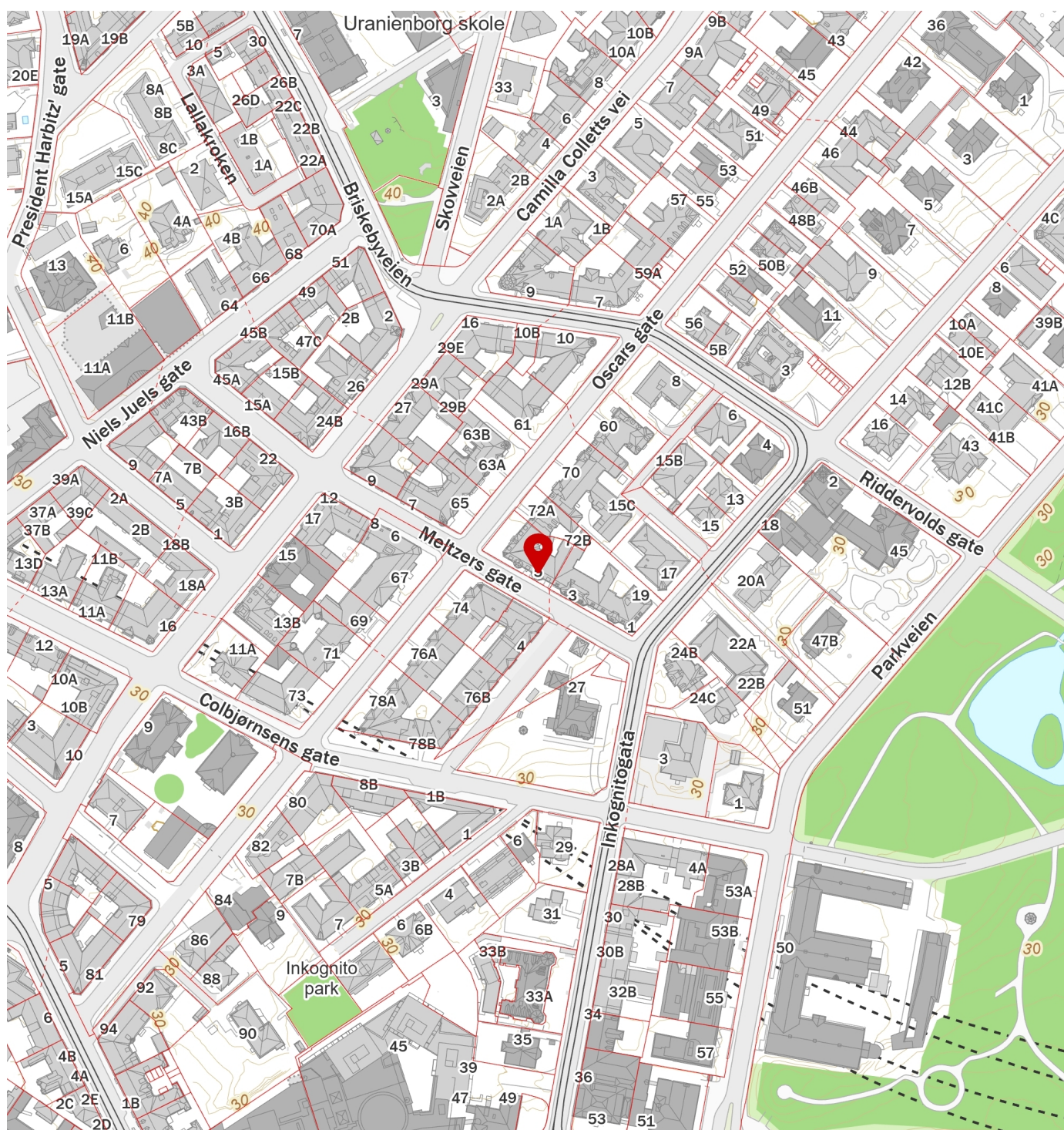
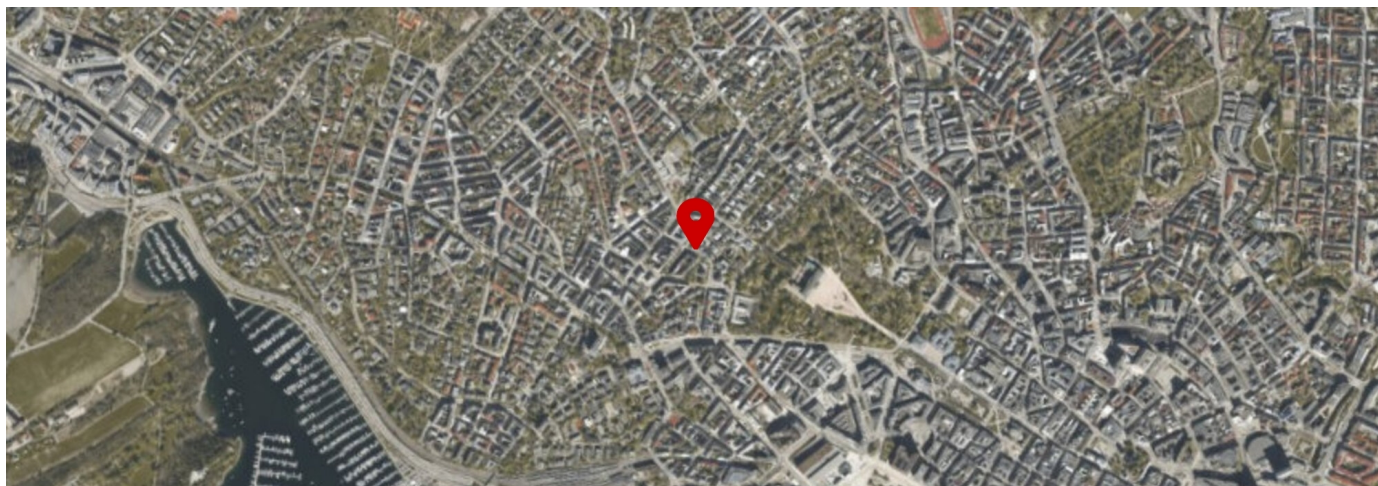


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET MELTZERS GATE 5

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Borettslaget Meltzers gate 5 er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1.2 Forretningskontor og forretningsførsel

Borettslaget ligger Meltzers gate 5 i Oslo kommune, og har forretningskontor i OSLO kommune. Borettslaget ved styret engasjerer forretningsfører.

1.3 Lagets eiendom består av

Gnr. 213 bnr. 253 i Oslo kommune, seksjonene 1-12 (under seksjonering). Borettslaget er som seksjonseier ansvarlig for de forpliktelser som følger av sameiets vedtekter og ordensregler.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget består av 12 andeler, hver pålydende NOK 5 000. Det er knyttet én andel til hver leilighet i laget.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 kan eie opp til 20 % av andelene. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Stifteren av borettslaget kan eie og forvalte usolgte (også ved utleie) andeler inntil disse overdras nye eiere.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i borettslaget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte kan eie opptil 20 % av andelene i borettslaget i tillegg til andeler som nevnt under (3) over.

(6) En andelseier skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Det er intet krav om at erverver må godkjennes av styret.

2.3 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

3. Borett og overlating av bruk

3.1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget, og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Andelseierne er bundet av ordensreglene og er ansvarlig for å gjøre seg kjent med og respektere de til enhver tid gjeldende ordensregler. Andelseier er ansvarlig for at regler om bruk blir overholdt av andelseiers husstand og andre som andelseier har gitt adgang til eiendommen.
- (5) Den enkelte andelseier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer. Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseier eller for brukere av fellesarealene.
- (6) Det kan ikke holdes dyr uten forutgående samtykke fra borettslagets styre. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagsloven § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
 - andelseieren er en juridisk person,
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.
- (2) Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom den nye brukerens forhold gir saklig grunn til det.
- (3) Godkjenning kan nektes dersom den nye brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- (4) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.
- (6) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (7) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (8) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier (pkt. 4 over).
- (9) Denne bestemmelsen om begrensninger i overlating av bruken gjelder ikke for stifter av borettslaget, som står fritt til å overlate bruken av usolgte boliger ved utleie.

5. Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

6. Vedlikehold

6.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen i forsvarlig stand, og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget
- (7) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.
- (8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

7. Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører borettslaget, skal borettslaget utbedre dersom skaden kommer av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal laget holde ved like, så langt plikten ikke ligger på sameiet. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer, og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(5) Andelseieren skal gi adgang til boligen for utføring av arbeid som nevnt i første, andre og tredje ledd, og for ettersyn i forhold til slikt vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utførelse av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(6) Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven § 5-18.

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8.1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader for borettslaget vil være summen av de kostnader borettslaget pådras ihht. vedlikeholdsplikten i borettslagets vedtekter, egen forretningsførsel mv.

(2) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagsloven § 5-19.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk, betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4.

8.2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

9. Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

10. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

10.1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

10.2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

10.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

11. Styret

11.1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og to andre medlemmer.
- (2) Funksjonstiden for medlemmer av styret er to år. Styremedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

11.2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og eventuelle andre funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem, eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

11.3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

11.4 Representasjon og fullmakt

Styreleder alene eller to styremedlemmer i felleskap representerer borettslaget utad og tegner dets navn.

12. Generalforsamlingen

12.1 Øverste myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

12.2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

12.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst gå fra andelseierne har blitt informerte, om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(4) Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at er lagt til rette for et system som sikrer at kravene til generalforsamling i loven er oppfylte. Systemet må sikre at deltakelse og avstemming kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukes en trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakerne.

(5) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

12.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

1. Godkjenning av årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
4. Eventuelt valg av revisor
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

12.5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere, har rett til å være til stede og til å uttale seg.

12.6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

12.7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

12.8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 12.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

13. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

13.1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

13.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

13.3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

14. Vedtektsendringer

14.1 Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

14.2 Vedtak med negativ betydning for stifter

Borettslagets organer kan ikke fatte vedtak som har spesiell negativ betydning for stifterens posisjon som eier av disse leiligheter (eksempelvis avgift eller høyere fellesutgifter), så lenge stifteren er andelseier. Bestemmelser i vedtektene som omhandler stifteren kan bare endres etter samtykke fra stifteren.

14.3 Vedtak som er til hinder for eller forvansker utvikling av eiendommen

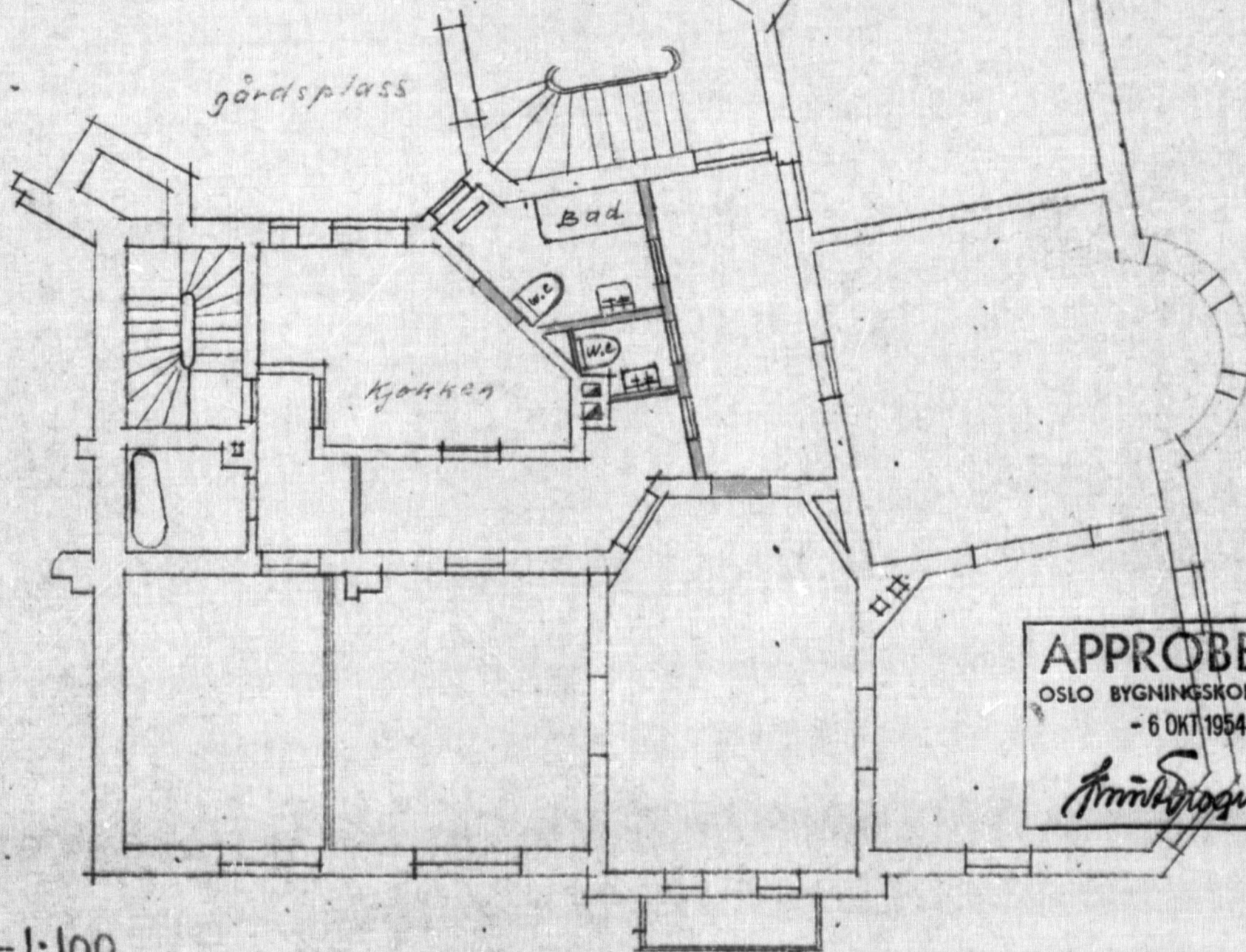
Stifteren planlegger, dersom og når det etter stifterens skjønn anses som hensiktsmessig, å gjøre rehabiliteringsarbeider på borettslagets eiendom. De øvrige andelseierne er forpliktet til ikke å stemme for eller imot forslag på generalforsamling eller i eventuelle styremøter, som er til hinder for at stifteren kan iverksette/gjennomføre slike arbeider, eller som forvansker eller fordyrer slike arbeider, så lenge stifteren er andelseier.

15. Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

Mettzers gt. 5. III etg

NEB FOTOGRAFERT - 19 X

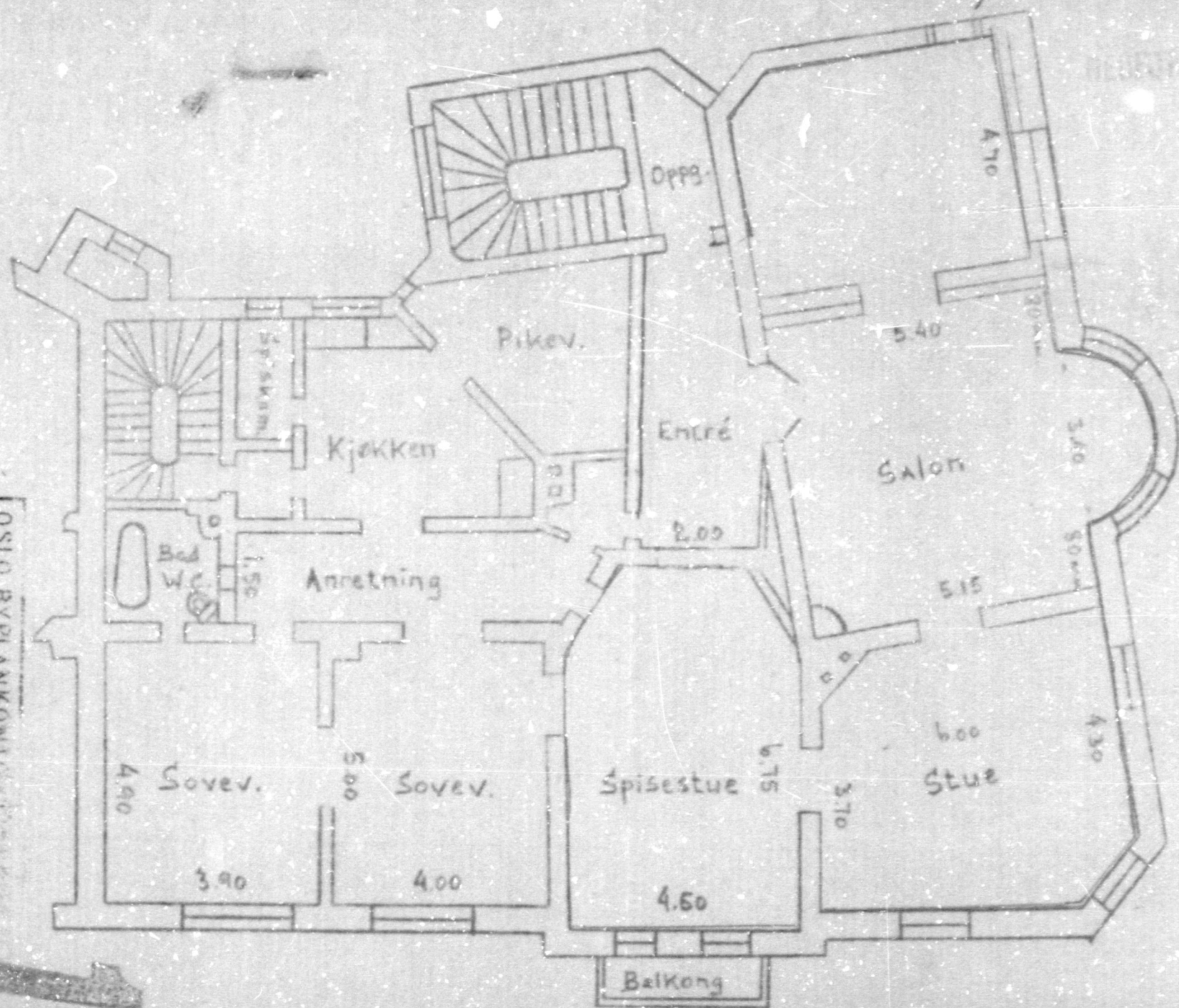


APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
- 6 OKT 1954
Arvid Bragstad

Målestokk = 1:100

03467

Italienske Kulturinstitutt
4 rom + fullst. entré. 127 m².



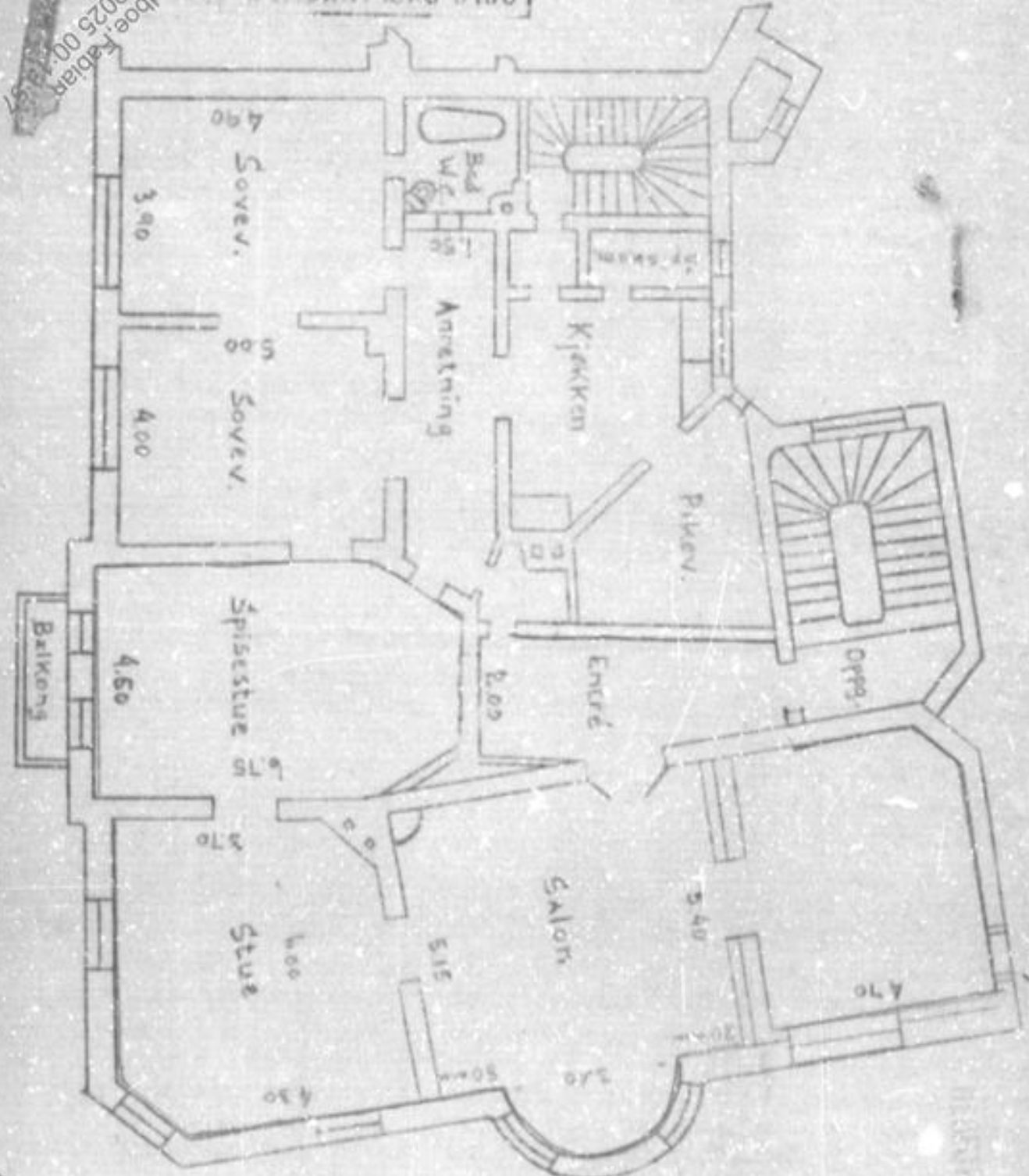
OSLO BYPLANKONTROLL
MOTTATT
31 JUL 1973

OSLO BYPLANKONTROLL
MOTTATT
3 - OKT 1972

OSLO BYPLANKONTROLL
MOTTATT
609517 18.05.72
BIL. 22.

M = 1:100

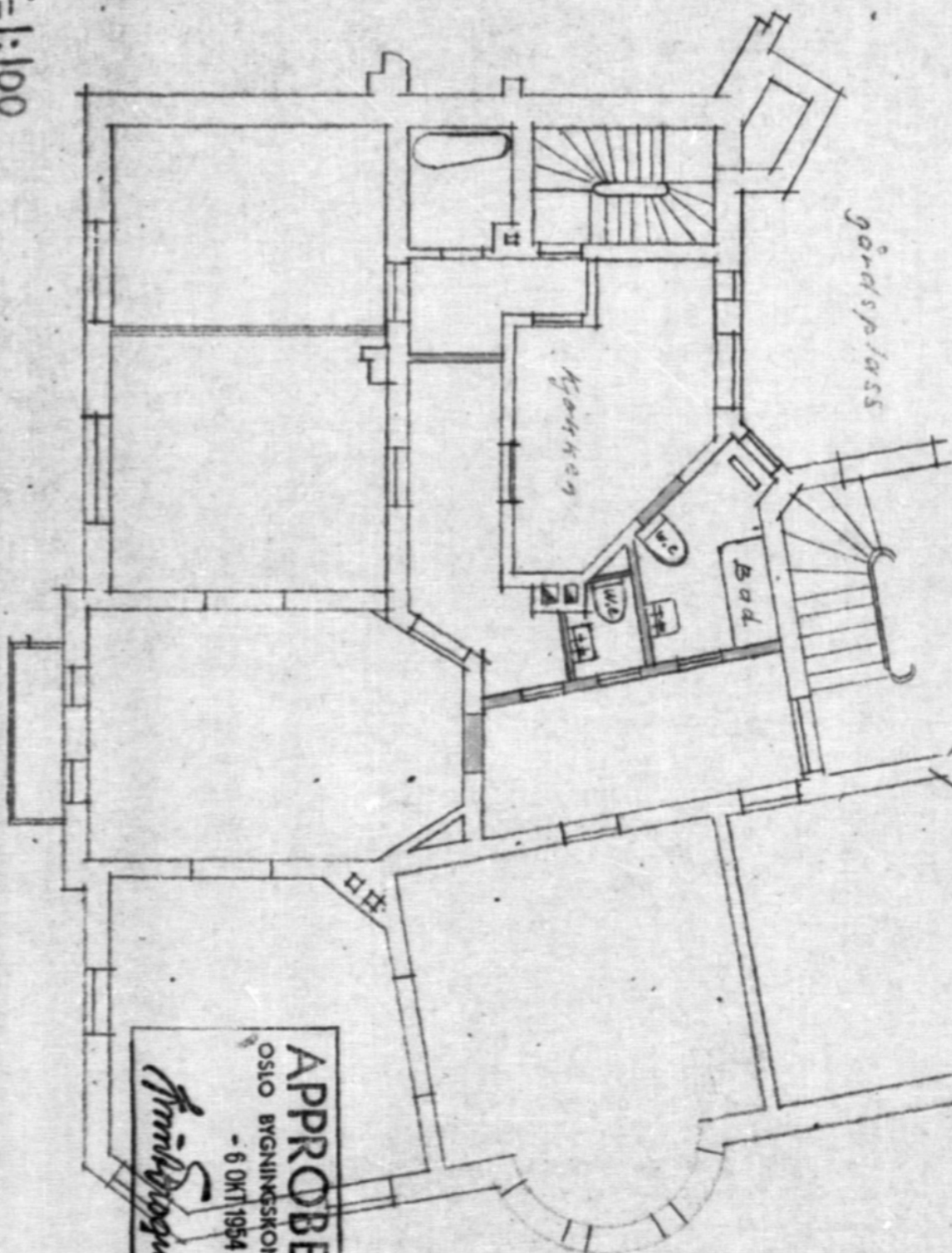
OSLO BYPLANKONTOR
603817 - 803872
GIL. 127.
Sandboe, Fabian
04.11.2025 00:14:57



11 JUL 1973

Metters gt. 5. III etg

gårdsplass



NEOFOTOGRAFERT - 19 X

APPROBERET
OSLO BYGNINGSKONTROLL
- 6 OKT 1954
Finn H. Hagen

03467

Målestokk = 1:100

Sandboe, Fabian
24.10.2025 23:06

Avtale om bredbåndssignaler til Meltzersgate 5 AS

Home_Net

Sandboe, Fabian
04.11.2025 00:10

Home_Net

Avtalens parter, gjenstand og tjenesteleveranse

Kunde:	Meltzers gate 5 AS (heretter kalt boligselskapet)	Leverandør:	HomeNet AS
Org.nr:	995 689 804	Org.nr:	992 852 550
Antall boenheter:	12 stk.	Adresse:	Snarøyveien 36 1364 Fornebu
Kontaktperson:	Magnus Torgerhagen	Kontakt:	38 99 01 00 homenet.no
Adresse:	Meltzers gate 5, 0257 Oslo	Kontaktperson:	Vetle Nikulaus Krokstad
TLF:	988 77 728 9414 5882	TLF:	48 17 57 21
Epost:	magnus@ovtun.no	Epost:	vetkro@homenet.no

Avtalens gjenstand

Boligselskapet inngår med dette avtale (heretter kalt avtalen) med HomeNet AS om levering av kommunikasjonstjenester. Avtalen forutsetter tilknytning til HomeNet As sitt fibernett.

Kontraktsforholdet består av følgende dokumenter, ordnet etter rang:

- Denne avtalen
- De til enhver tid gjeldende «Alminnelige vilkår for avtale om bredbånd mellom privatkunde og HomeNet AS».
- Beboerliste/anleggsliste for andelseiere i boligselskapet inkludert av avtale

Avtaleperiode og avtalens oppstart

Avtalen gjelder ifra signering og løper ifra faktisk tilknytning av tjenester.

Tilknyttingen er planlagt: 01.11.2021

Avtaleperioden starter ifra faktisk tilknytning av tjenester og for 72 mnd.

Avtaleperiode iht. planlagt tilknytning: 01.11.2021 – 01.11.2027

*jmf punkt 7 i avtalevilkår.

Produktpakken, priser og fakturering

Den estimerte kostnaden for fiberutbyggingen er kr 236 812,-inkl mva. Denne kostnaden dekkes av HomeNet i sin helhet. Boligselskapet får dermed tilbud om etablering lydende kr 0,- per boenhet.

Kollektiv pakke til alle beboere:

Home Collective Surf kr 379,-

Totalt: kr 379,-

Månedlige kostnader i den kollektive pakken starter ifra tilknytning av tjenester og faktureres boligselskapet.

Øvrige produkter og tjenester bestilles av og faktureres av den enkelte beboer. Priser og vilkår for disse vil være de til enhver tid gjeldende.

*Prisene er oppgitt inkl. mva og per mnd. per boenhet.

*Jmf. Punkt 9 og 10 i avtalevilkår

Forutsetninger for avtalen

Sandboe, Fabian
04.11.2025 00:10:40
homenet.no

Avtalen forutsetter levering tilknytting av HomeNet AS sitt fibernett og utstyr til 12 boenheter i boligselskapet.
*jmf punkt 3, 4 og 5 i avtalevilkår.

2 av 5



Laukas elektriske a

KONTRAKT MELLOM

LAUKAS ELEKTRISKE AS

OG

Meltzersgate 5 AS

Sandboe, Fabian
04.11.2025 00:10:40



Postadresse:
Laukas elektriske AS
Sørumsåata 32
2004 Lillestrøm

Telefon: 63890500
Telefaks: 63890501
Internett: www.laukas.no
Mail: post@laukas.no

Bankkonto:
1607.56.83093
Foretaksregisteret:
NO 879484952 MVA



Laukas elektriske AS

AVTALENS OMFANG

1 GENERELT

1.1 Laukas Elektriske AS påtar seg å utføre årlig kontroll av nød/ledelys anlegg og brannvarslingsanlegg i Meltzersg 5

1.2 Gjensidig informasjonsutveksling

Avtalepartene forplikter seg til åpen og gjensidig informasjonsutveksling om alle forhold som er viktig for gjennomføringen av prosjektet, herunder om prosjektets fremgang, konstaterte problemer, avvik fra den vedtatte prosjektplan, oppnådde resultat osv. Alle avtaleparter har dessuten plikt til uten opphold å orientere partene skriftlig om alle vesentlige avvik fra den godkjente prosjektplan.

1.3 Fortrolighet

Skulle det i samarbeidsperioden ellers skje utveksling av fortrolig informasjon, må en slik informasjonsutveksling kun skje skriftlig og informasjonen skal være merket "fortrolig". Mottaker av slik fortrolig informasjon er forpliktet til ikke å bringe informasjonen videre eller benytte den i strid med forutsetningen, samt å oppbevare de mottatte opplysninger på en forsvarlig måte, slik at de ikke kommer utenforstående i hende.

1.4 Kvalifikasjoner

Laukas Elektriske A/S forplikter seg til å holde oppdragsgiver med nødvendig kvalifisert personell iht. arbeider som skal utføres.

Sandboe, Fabian
04.11.2025 00:10:40



Postadresse:
Laukas elektriske AS
Sørumsgrata 32
2004 Lillestrøm

Telefon: 63890500
Telefaks: 63890501
Internett: www.laukas.no
Mail: post@laukas.no

Bankkonto:
1607.56.83093
Foretaksregisteret:
NO 879484952 MVA



Laukas elektriske a

2 PRISER

- | | | |
|-----|--|---------------------------|
| 2.1 | Årlig kontroll av nød/ledelys | Pris eks mva.: Kr.3.500,- |
| 2.2 | Etablering av kontroll for nød/ledelys (engangsavgift) | Pris eks mva.: Kr.3.500,- |
| 2.3 | Årlig kontroll av brannalarmanlegg | Pris eks mva.: Kr.7.500,- |

3.0 Betingelser

3.1 Fakturering

Betalingsbetingelser er netto pr.14 dager.
Ved forsinket betaling beregnes morarente i henhold til morarenteloven.

3.2 Prisregulering

De oppgitte priser er faste fram til Januar 2025.
Eventuelle endringer må varsles skriftlig 1 måneder på forhånd.

3.3 Avtalens gyldighet

Avtalen er gyldig i 5 år fra avtaleinngåelse.
Avtalen kan opphøre med 3 måneders gjensidig oppsigelsestid.

3.4 Ikrafttreden

Denne samarbeidsavtalen gjelder fra og med: Januar 2023

Dato: 09.12.2022

Dato: 09.12.2022

Laukas Elektriske A/S

Meltzersgate 5 AS

Cedrik Zimmermann

Cedrik Zimmermann

Magnus Ovtun Torgerhagen

Magnus Torgerhagen

Signature: Cedrik Zimmermann
Cedrik Zimmermann (Dec 9, 2022 12:32 GMT+1)

Email: cedrik@laukas.no

Sandboe, Fabian
04.11.2025 00:10:40



Postadresse:
Laukas elektriske AS
Sørumsåta 32
2004 Lillestrøm

Telefon: 63890500
Telefaks: 63890501
Internett: www.laukas.no
Mail: post@laukas.no

Bankkonto:
1607.56.83093
Foretaksregisteret:
NO 879484952 MVA

Avtaledokument Meltzersgate5 Nødlys + brannvarsling

Final Audit Report

2022-12-09

Created:	2022-12-09
By:	Magnus Torgerhagen (magnus@ovtun.no)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAATLvDcgqK2VsHt6tJJGcls2cQW9Nfolhp

"Avtaledokument Meltzersgate5 Nødlys + brannvarsling" History

 Document created by Magnus Torgerhagen (magnus@ovtun.no)
2022-12-09 - 8:43:17 AM GMT

 Document emailed to cedrik@laukas.no for signature
2022-12-09 - 8:44:16 AM GMT



Email viewed by cedrik@laukas.no

2022-12-09 - 11:32:23 AM GMT



Signer cedrik@laukas.no entered name at signing as Cedrik Zimmermann

2022-12-09 - 11:32:57 AM GMT



Document e-signed by Cedrik Zimmermann (cedrik@laukas.no)

Signature Date: 2022-12-09 - 11:32:59 AM GMT - Time Source: server



Agreement completed.

2022-12-09 - 11:32:59 AM GMT

Sandboe, Fabian
04.11.2025 00:10:40



Adobe Acrobat Sign

Brannteknisk tilstandsvurdering

Meltzers gate 5, 0257 Oslo



Kartlegging av byggets branntekniske tilstand.

Rapport skrevet av	Sign.	Dato
Jan Gjerløw Branningeniør jan@ullerud.no , tlf. 982 98 540		06.02.2020
Sidemannskontroll	Sign.	Dato
Rune Ullerud Brannrådgiver		06.02.2020

Sandness Fabian
24.10.2025 23:41



Innhold

1 Generelle Opplysninger	3
1.1 Sammendrag	3
2 Oppdragsbeskrivelse	4
2.1 Oppdrag	4
2.2 Formål og omfang	4
2.3 Gjennomføring	4
2.4 Grunnlag	4
2.5 Beskrivelse av bygget og virksomheten	4
2.6 Vesentlige ombygginger/endringer	5
3 Konklusjon	6
3.1 Hovedkonklusjon/sammendrag	6
3.2 Handlingsplan	6
4 Brannteknisk tilstandsvurdering	7
4.1 Referansenivå	7
4.2 Tilstandsgrader	7
4.3 Dokumentasjon og organisatoriske forhold	8
4.4 Brannceller generelt	10
4.5 Rømnings- og fluktveier	11
4.6 Ledesystem og skilt	11
4.7 Bærekonstruksjoner	11
4.8 Brann- og seksjoneringsvegger	11
4.9 Materialer, overflater og kledning	12
4.10 Ventilasjonsanlegg	12
4.11 Elektriske installasjoner	12
4.12 Automatisk brannalarmanlegg	13
4.13 Manuelt sløkkeutstyr	13
4.14 Automatisk sløkkeanlegg	14
4.15 Røykventilasjon	14
4.16 Tilrettelegging for brannvesenet	14



1 Generelle Opplysninger

Objekt/adresse	Meltzers gate 5, 0257 Oslo
Gårds-/bruksnr. - kommune	Oslo 0301 – 213 / 253
Oppdragsgiver/tiltakshaver	Meltzers gate 5 AS
Kontaktperson	Magnus Torgerhagen 941 45 882 magnus@ovtun.no
Rådgiver	Jan Gjerløw 982 98 540 jan@ullerud.no
Firmaadresse	Stovnerfaret 60, 0982 Oslo
Prosjektnummer	2020.061
Kontrollform internt	Egenkontroll og sidemannskontroll jf. gjeldende rutiner

1.1 Sammendrag

Ullerud AS er engasjert av Meltzers gate 5 AS for å gjennomføre en brannteknisk tilstandsvurdering av Meltzers gate 5, gnr./bnr. 213 / 253 – Oslo 0301.

Tilstandsvurdering er basert på NS 3424:2012 *Tilstandsanalyse av byggverk* og iht. SINTEF Byggedetaljblad 720.306 *Brannteknisk tilstandsanalyse* (2014) nivå 1.

Forskrift om brannforebygging (FOB) angir at sikkerhetsnivå i eldre bygninger, mht. brannsikkerhet, må oppgraderes til tilsvarende nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller nyere. Eiers oppgraderingsplikt gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

Denne rapporten omfatter registreringer fra befaring, en overordnet vurdering av tilstand med tilstandsgrad, referansenivå, forslag til tiltak og handlingsplan.

For faglig sammendrag vises det til kapittel 3. Konklusjon.

Sandboe, Fabian
24.10.2025 23:41:23

Tilstandsvurdering - Brann	Prosjektnr: 2020.____	Ansvarlig: Jan Gjerløw	Dato: 03.02.2020 / Rev. 00	Side 3 av 14
----------------------------	-----------------------	------------------------	----------------------------	--------------



2 Oppdragsbeskrivelse

2.1 Oppdrag

Rapporten er bestilt av Meltzers gate 5 AS ved Magnus Torgerhagen. Bakgrunn for bestilling er for å få en oversikt over den branntekniske tilstanden på bygget samt at det er utført tilsyn fra lokalt brannvesen med avvik. Ullerud AS har utført tilstandsvurderingen etter beste faglige skjønn, upåvirket av parter som kan ha interesse av vurderingens resultat.

2.2 Formål og omfang

Det er gjennomført en tilstandsvurdering mht. brannsikkerhet på nivå 1 jf. NS 3424. Dette innebærer:

- Befaring med visuelle observasjoner, uten destruktive inngrep, ev. kombinert med målinger som kan styrke informasjon om tilstanden.
- Innhenting av relevant dokumentasjon mht. brannsikkerhet.
- Undersøkelse i plan- og bygningsetat.
- Undersøkelse av deler av byggverket/bygningsmassen.
- Angivelse av avvik med årsak, om mulig, for TG1, TG 2 og TG 3.
- Foreslå tiltak for å redusere oppståtte konsekvenser eller for å lukke avvik.
- Fastslå ev. behov for videre undersøkelser på analysenivå 2 eller 3.

Denne rapport gir en «as is» vurdering av bygningen og vil være dekkende/beskrivende for hvilke krav som gjelder og hvilke oppgraderinger som må gjennomføres. Eksisterende byggesaker vil beskrive gjeldende begrensninger og forutsetninger for bygget (for hva bygget er godkjent brukt som).

2.3 Gjennomføring

Befaring ble gjennomført 20.01.2020. Alle fellesarealer var tilgjengelige under befaring. Noen dører mot leiligheter ble åpnet og kontrollert.

Det er foretatt avklaring vedrørende driftsforhold /organisatoriske tiltak med leietakere og vaktmester ved befaringen.

Vi har ikke åpnet konstruksjoner for kontroll av utførelse.

2.4 Grunnlag

2.4 Grunnlag

Følgende har dannet underlag for befaring og rapporten:

- Byggesaksdokumenter og tegninger hentet fra innsyn.pbe.oslo.kommune.no.

2.5 Beskrivelse av bygget og virksomheten

		Kommentarer:
Adresse:	Meltzers gate 5	
Grunnflate:	Ca. 850m ² .	
Totalt areal:	Ca. 4.100m ² .	
Byggeår/større ombygging:	Byggeår 1897	
Antall etasjer:	5 tellende etasjer	
Virksomhet:	U. etg: Leiligheter, kontorer og lager 1. etg: Leiligheter og kontorer 2-4. etg: Leiligheter	
Bæresystem:	B60	
Brannklasse:	2	
Risikoklasse:	2 og 4	

Tilstandsvurdering - Brann	Prosjektnr: 2020.____	Ansvarlig: Jan Gjerløw	Dato: 03.02.2020 / Rev. 00	Side 4 av 14
----------------------------	-----------------------	------------------------	----------------------------	--------------



2.6 Vesentlige ombygginger/endringer

Byggesaker

Byggesøknad ble sendt inn i 1897.

Det ble installert brannalarmanlegg i 2004.

Det er utover dette ingen større ombygginger av betydning for brannsikkerhet.

Dispensasjon i approbasjonsdokumenter

Ingen informasjon

Øvrige tillatelser og krav

Ingen informasjon

Øvrige endringer:

Ingen informasjon

Sandboe, Fabian
24.10.2025 23:41:23

Tilstandsvurdering - Brann	Prosjektnr: 2020.____	Ansvarlig: Jan Gjerløw	Dato: 03.02.2020 / Rev. 00	Side 5 av 14
----------------------------	-----------------------	------------------------	----------------------------	--------------



3 Konklusjon

3.1 Hovedkonklusjon/sammendrag

Byggets branntekniske tilstand fremstår som god. Det er vurdert til å være enkelte mangler ved branndokumentasjon og det organisatoriske arbeidet med brann. Det er registrert enkelte avvik knyttet til passive og aktive branninstallasjoner.

3.2 Handlingsplan

Handlingsplan oppsummerer Ullerud sitt forslag til tiltak for å rette branntekniske avvik og svakheter angitt i kapittel 4. Tiltakene er prioritert etter alvorlighetsgrad, med høy prioritet for avvik som berører rømningsveier.

Andre prioritet (tilstandsgrad 2)	
Tiltak	
1.	Etablere internkontroll
2.	Utføre branntetting
3.	Dokumentere veggfelt og glass rundt dører.

4.	Etablere branndører eller så må rommene tømmes.
5.	Det må etableres brannvinduer EI30 i trapperommet.
6.	Utføre årlig kontroll av det elektriske anlegget.
7.	Utføre årlig kontroll av brannalarmanlegget.
8.	Det må utføres ekstern kontroll av slukkeutstyret i bygget. Dette må utføres av autorisert firma.
9.	Det må etableres mulighet for røykventilasjon i alle byggets tre trapperom.

Sandboe, Fabian
24.10.2025 23:41:23

Tilstandsvurdering - Brann	Prosjektnr: 2020.061	Ansvarlig: Jan Gjerløw	Dato: 04.02.2020 / Rev. 00	Side 6 av 14
----------------------------	----------------------	------------------------	----------------------------	--------------



4 Brannteknisk tilstandsvurdering

4.1 Referansenivå

Bygget er oppført i 1897.

På grunnlag av §8 i Forskrift om brannforebygging skal sikkerhetsnivå i eldre bygninger, mht. brannsikkerhet, oppgraderes til tilsvarende nivået som kommer frem av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller nyere.

Det medfører at bygget i hovedsak vurderes i forhold til BF 85.

De samlede kravene gitt i forskrift, er lagt til grunn som referansenivå for bestemmelse av tilstandsgrad 0 (TG 0).

For dokumentasjon og organisatoriske forhold er forskrift om brannforebygging lagt til grunn

som referansenivå for bestemmelse av tilstandsgrad 0 (TG 0).

4.2 Tilstandsgrader

Tilstandsgraden er et uttrykk for tilstanden som et byggverk eller del/komponent har i forhold til det valgte referansenivået. Tabellen under beskriver tilstandsgradene som er benyttet. Tabellen er basert på angivelse i NS 3424:2012 og NBI 720.306.

Tilstandsgrad, TG	TG 0	TG 1	TG 2	TG 3
Tekniske forhold etter NS 3424.	Ingen tiltak nødvendig.	Tilstrekkelig med fortsatt normalt vedlikehold.	Behov for ekstraordinært vedlikehold eller reparasjon/-utbedring.	Behov for omfattende reparasjon eller utskiftning.
Betydning benyttet i denne rapport.	Løsning er i henhold til referansenivå.	Mindre avvik som ikke har stor betydning for personsikkerheten. Kan være løsninger som var tillatt da bygningen ble oppført eller gitt som dispensasjon fra bygningsmyndighetene. Også mindre alvorlige feil havner i denne kategorien.	Mangler i tekniske/-organisatoriske tiltak, som gir en vesentlig dårligere sikkerhet enn referansenivå. Manglene skyldes slitasje, byggefeil, ukyndig vedlikehold og dårlige organisatoriske rutiner.	Vesentlige mangler i den tekniske og organisatoriske sikkerheten i forhold til referansenivå. Vil medføre/gi en uakseptabel risiko for mennesker, materiell og miljø.
Tidsperspektiv for utbedringer	Ingen behov for utbedringer.	2-5 år, opptil 10 år for noen tiltak.	Utbedres innen 0-2 år.	Må utbedres straks.

Sandboe, Fabian
24.10.2025 23:41:23

Tilstandsvurdering - Brann	Prosjektnr: 2020.061	Ansvarlig: Jan Gjerløw	Dato: 04.02.2020 / Rev. 00	Side 7 av 14
----------------------------	----------------------	------------------------	----------------------------	--------------



4.3 Dokumentasjon og organisatoriske forhold

Tilstand
Branndokumentasjonen på bygget er mangelfull i henhold til Forskrift om brannforebygging § 10 Fierens dokumentasjon. En virksomhet som eier et byggverk skal dokumentere at

§ 10 Eierens dokumentasjon. En virksomhet som eier et byggverk skal dokumentere at virksomhetens plikter etter FOB §§ 4-9 er oppfylt.

- FOB § 4 Kunnskap og informasjon om brannsikkerheten i bygget:
 - Det er ikke forevist brannkonsept/brannsikkerhetsstrategi for bygget.
 - Det er ikke forevist branntegninger som viser brannskiller. Det tegningsmaterialet som er tilgjengelig er ikke fullstendig og oppdatert iht. dagens situasjon.
 - Det er ikke forevist FDV-dokumentasjon på tekniske installasjoner og anlegg ved bygget, i forbindelse med befaring. Hvilke anlegg.
- FOB § 5 Kontroll og vedlikehold av bygningsdeler og sikkerhetsinnretninger:
 - Det er ikke forevist rutiner eller avtaler for regelmessig service og kontroll av alle branntekniske installasjonene i bygget.
 - Eventuelle avvik som fremkommer av kontrollrapporter, er ikke dokumentert lukket.
- FOB § 6 Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg:
 - Det er ikke kontrollert om eiers forpliktelser i henhold til FOB §6 kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg er ivaretatt.
- FOB § 7 Brannvarsling og manuelt slokkeutstyr:
 - Eventuelle avvik som fremkommer av kontrollrapporter, er ikke dokumentert lukket.
- FOB § 8 Oppgradering av byggverk:
 - Eier av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler. Teknisk Forskrift 1997, 4.utgave (TEK 97) er lagt som referansenivå for denne tilstandsvurderingen og punktet ivaretas av eier gjennom denne tilstandsvurderingen.
- FOB § 9 Eiers systematiske sikkerhetsarbeid:
 - Det foreligger ikke mål, tiltak og planer for å sikre byggverket mot brann

I henhold til FOB § 12 Brukerens systematiske sikkerhetsarbeid, skal virksomheten fastsette mål og iverksette planer og tiltak for å redusere risikoen for brann. Etter § 13 skal dette dokumenteres.

- Det foreligger ikke klare rutiner for evakuering og redning i bygget. Det er på befaring observert en eldre branninstruks og rømningsplan som ikke er oppdatert som trolig henger igjen fra tiden det ble drevet som hotell.
- Det er ikke dokumentert utført evakueringsøvelser ved bygget.
- Det er ikke dokumentert opplæring av de ansatte som sikrer at de har tilstrekkelige kunnskaper og ferdigheter i å forebygge og bekjempe brann.
- Det foreligger ikke rutiner på å avdekke, rette opp og forebygge mangler ved det systematiske sikkerhetsarbeidet.
- Det foreligger ikke noe oversikt over virksomhetens brannvernorganisasjon, ansvar og oppgavefordeling.

For organisatoriske forhold og systematisk sikkerhetsarbeid henvises det til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps temaveiledning om systematisk sikkerhetsarbeid for byggeiere, vedlagt denne rapport. Husk å legge ved dette dokumentet.

Veiledning til Teknisk forskrift 1997 (VTEK97) beskriver at i tillegg til å gi publikum nødvendig informasjon under brann, må det være merking som gir brann- og redningspersonell nødvendig informasjon for å løse sine oppgaver på en effektiv måte. Brannalarmanleggets orienteringsplan må oppdateres slik at den stemmer med dagens forhold.

Det er ikke utført risikovurdering av bygget. Dette kreves også i henhold til Internkontrollforskriften § 5.

Bilde	Avvik	Tiltak	TG
	1 Manglende dokumentasjon	Etablere internkontrollsystem	2

Samlet vurdering av dokumentasjon og organisatoriske forhold

Byggets branndokumentasjon fremstår som mangelfull. Det må gjøres et arbeid for å få dokumentasjonen opp på et nivå slik at den bidrar til en tilfredsstillende sikkerhet mot og ved brann i bygget og i forbindelse med myndighetskrav. Byggets branndokumentasjon må oppdateres jevnlig. Denne rapport skal også være en del av branndokumentasjonen.

Virksomhetens arbeid med dokumentasjon av organisatoriske forhold knyttet til brannvern fremstår som mangelfullt/tilfredsstillende. Eier har som plikt til å ha og ivareta et systematisk sikkerhetsarbeid. Dette arbeidet kan omtales som internkontroll og må fullt ut dokumenteres. Det henvises til Internkontrollforskriftens § 5.

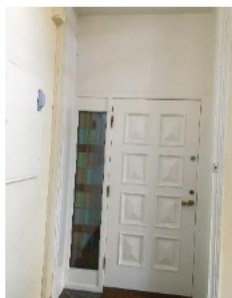
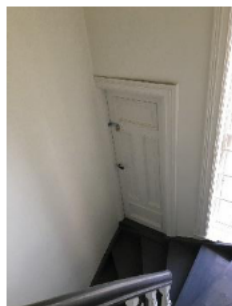
Bygningen må ifølge forskrift om brannforebygging (FOB), følge regulering som for virksomheter. Dette innebærer blant annet krav til eiers systematiske sikkerhetsarbeid, jf. FOB § 9, samt krav til av eier kan dokumentere at virksomhetens plikter etter § 4 til § 9 er oppfylt, jf. FOB § 10.

Dette omfatter rutiner for å sikre kravene til brannsikkerhet, rutiner for å avdekke feil og mangler i branntekniske installasjoner, rutiner for å avdekke feil og mangler i det systematiske sikkerhetsarbeidet. Dette arbeidet skal tilpasses byggets risiko. Det er ikke utført risikovurdering av bygget. Dette kreves også i henhold til Internkontrollforskriften § 5.

Sandboe, Fabian
24.10.2025 23:41:23



4.4 Brannceller generelt

Tilstand			
Hver leilighet, trapperom og korridorer er utført som egne brannceller. Dører til leiligheter er B30S.			
Bilde	Avvik	Tiltak	TG
	2 Det er svekkelser i branncellebegrensende konstruksjoner da gjennomføringer ikke er branntettet. Dette gjelder blant annet rundt el. Skap.	Utføre branntetting	2
	3 Dører til leiligheter er B30S, men noen av dørfeltene er store, og noen med glass. Det må dokumenteres at disse feltene og glassene innehar brannmotstand B60.	Dokumentere veggfelt og glass rundt dører.	
	4 På rom i mellomliggende etasjer, tidligere toaletter, må dører oppgraderes til minimum B30S, eller så må rommene tømmes for innhold.	Etablere branndører eller så må rommene tømmes.	
	5 Trapperom som rømningsvei ligger mot byggets innvendige hjørne, og det kan være fare for brannsmitte fra leiligheter.	Det må etableres brannvinduer EI30 i trapperommet.	
Samlet vurdering av branncelle generelt			
Branncellebegrensende konstruksjoner er ikke i henhold til referansenivå. Det er noe branntetting som må utføres, og felt rundt inngangspartier må dokumenteres. I innvendig hjørne må det settes inn brannvinduer E60 (F60) brannvindu.			

Sandboe, Fabian
24.10.2025 23:41:23



4.5 Rømnings- og fluktveier

Tilstand			
Leiligheter i kjeller har tilgang til en rømningsvei, samt vindu tilrettelagt for sikker rømning. Leiligheter i 1. etasje har tilgang til en rømningsvei, samt vindu tilrettelagt for sikker rømning. I 2. etasje har en leilighet tilgang til to rømningsveier, leilighet nummer to har sekundær rømning via vindu tilrettelagt for sikker rømning. I 3. etasje har en leilighet tilgang til to rømningsveier, leilighet nummer to og tre har sekundær rømning via vindu tilrettelagt for sikker rømning. I 4. etasje har en leilighet tilgang til to rømningsveier, leilighet nummer to og tre har sekundær rømning via vindu tilrettelagt for sikker rømning mot gate. (Under 12 meter, og det installert brannalarmanlegg)			
Bilde	Avvik	Tiltak	TG
	Ingen avvik	Ingen tiltak	tg
Samlet vurdering av rømnings- og fluktveier			
Rømnings- og fluktveier i bygget er tilfredsstillende.			

4.6 Ledesystem og skilt

Tilstand			
Bygget har ikke ledesystem eller utgangsmarkering.			
Bilde	Avvik	Tiltak	TG
	Det er ikke etablert ledesystem eller utgangsmarkeringer i bygget.	Det bør minimum etableres etterlysende skilt i korridor og trapperom, samt etterlysende skilt som utgangsmarkering.	
Samlet vurdering av ledesystem og skilt			
Det bør minimum etableres ledesystem med etterlysende skilt.			

4.7 Bærekonstruksjoner

Tilstand			
Bæresystemet består av stubbkonstruksjon. Trappeløpet er i betong og ivaretar brannmostand EI60 (B60). Det ble ikke registrert avvik ved bæresystemet.			
Bilde	Avvik	Tiltak	TG
	Ingen avvik	Ingen tiltak	tg
Samlet vurdering av bærekonstruksjoner			
Byggets bærende konstruksjoner ansees som tilfredsstillende.			

4.8 Brann- og seksjoneringsvegger

Tilstand			
Det er ingen krav til brannseksjonering i bygget. Det er brannvegg mot nabobvå.			

Bilde	Avvik	Tiltak	TG
	Ingen avvik	Ingen tiltak	
Samlet vurdering av brann- og seksjoneringsvegger			
Brann- og seksjoneringsvegger ansees som tilfredsstillende			

Tilstandsvurdering - Brann	Prosjektnr: 2020.____	Ansvarlig: Jan Gjerløw	Dato: 03.02.2020 / Rev. 00	Side 11 av 14
----------------------------	-----------------------	------------------------	----------------------------	---------------



4.9 Materialer, overflater og kledning

Tilstand			
Materialer og overflater i korridorer og trapperom er murte og pussede konstruksjoner. Trapper er brannmalt			
Bilde	Avvik	Tiltak	TG
	Ingen avvik	Ingen tiltak	tg
Samlet vurdering av materialer, overflater og kledninger			
Materialer, overflater og kledninger er tilfredsstillende			

4.10 Ventilasjonsanlegg

Tilstand			
Ventilasjon er fra bygningen ble oppført, luker i hver leilighet via sjakt og over tak, termisk ventilasjon.			
Bilde	Avvik	Tiltak	TG
	Ingen avvik	Ingen tiltak	tg
Samlet vurdering av ventilasjonsanlegg			
Byggets ventilasjonssystem ansees som tilfredsstillende.			

4.11 Elektriske installasjoner

Tilstand			
Det elektriske anlegget i bygget er en blanding av nytt og eldre årgang. Det er ikke utført internkontroll elektro eller termograferinger. Hovedtavle er plassert i kjeller, og det ble registrert fordelingstavler i hver etasje.			
Bilde	Avvik	Tiltak	TG
	6 Det er ikke blitt utført noen årlig kontroll av det elektriske anlegget.	Utføre årlig kontroll av det elektriske anlegget.	2



Samlet vurdering av elektriske installasjoner

Det må utføres el. Kontroll av anlegget i bygget. Eventuelle feil eller mangler i rapport må utføres.

Samboe, Fabian
24.10.2025 23:41:23

Tilstandsvurdering - Brann	Prosjektnr: 2020.____	Ansvarlig: Jan Gjerløw	Dato: 03.02.2020 / Rev. 00	Side 12 av 14
----------------------------	-----------------------	------------------------	----------------------------	---------------



4.12 Automatisk brannalarmanlegg

Tilstand			
Det er etablert brannalarmanlegg i hele bygget			
Bilde	Avvik	Tiltak	TG
	7 Det er ikke blitt utført noen årlig kontroll av brannalarmanlegget.	Utføre årlig kontroll av brannalarmanlegget.	2
Samlet vurdering av elektriske installasjoner			
Det må utføres årlig kontroll av brannalarmanlegget. Eventuelle feil eller mangler i rapport må utføres.			

4.13 Manuelt slokkeutstyr

Tilstand			
Det er etablert håndslukkere i fellesarealer. Kjeller, loft og korridorer. Det er ifølge styret håndslukkere i hver leilighet som eier har ansvar for. Slokkeutstyret er ikke merket.			
Bilde	Avvik	Tiltak	TG
	8 Det er ikke utført kontroll på håndslukkere i fellesarealer i leilighets delen.	Det må utføres ekstern kontroll av slokkeutstyret i bygget. Dette må utføres av autorisert firma.	2
Samlet vurdering av manuelt slokkeutstyr			
Det må utføres ekstern kontroll av slokkeutstyret i bygget. Dette må utføres av autorisert firma. For slokkeutstyr i fellesarealer skal dette utføres årlig, i leiligheter skal det minimum utføres hvert 5. år.			

Sandboe, Fabian
24.10.2025 23:41:23

Tilstandsvurdering - Brann	Prosjektnr: 2020.____	Ansvarlig: Jan Gjerløw	Dato: 03.02.2020 / Rev. 00	Side 13 av 14
----------------------------	-----------------------	------------------------	----------------------------	---------------



4.14 Automatisk slokkeanlegg

Tilstand			
Det er ikke etablert eller krav om automatisk slokkeanlegg i bygget.			
Bilde	Avvik	Tiltak	TG
	Ingen avvik	Ingen avvik	tg
Samlet vurdering av automatisk slokkeanlegg			
Ingen tiltak.			

4.15 Røykventilasjon

Tilstand			
Det er ikke etablert røykventilasjon i byggets tre trapperom.			
Bilde	Avvik	Tiltak	TG
	9 Det er ikke mulighet for røykventilasjon i byggets tre trapperom.	Det må etableres mulighet for røykventilasjon i alle byggets tre trapperom.	2
Samlet vurdering av manuelt slokkeutstyr			
Det må etableres mulighet for røykventilasjon i byggets tre trapperom. Enten ved vinduer eller takluke som brannvesenet innsattpersonell kan åpne.			

4.16 Tilrettelegging for brannvesenet

Tilstand
Tilgjengeligheten for brannvesenets rednings- og slokkemannskaper er ikke avklart med

brannvesenet, men dette forutsettes ivaretatt ved oppføring av bygget. Tilgjengeligheten for brannvesenet anses som god med tilgang til flere av byggets fasader som angrepsveier. Leiligheter i 4. etasje er avhengig av brannvesenets innsats.

Bilde	Avvik	Tiltak	TG
	Ingen avvik	Ingen tiltak	tg

Samlet vurdering av tilretteleggingen for brannvesenet

Brannvesenets tilgjengelighet anses som god. Ullerud AS har ingen videre kommentarer vedrørende tilgjengeligheten.

Sandboe, Fabian
24.10.2025 23:41:23



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.

Vår ref.
2025/07737-17

Saksbehandler
Åsmund Iva Fallet

Dato
26.02.2026

Adresse: Meltzersgate 5
Eiendom: 213/253
Tiltakshaver: MELTZERSGATE 5 HOLDING AS
Ansvarlig søker: Enerhaugen Arkitektkontor AS

Tillatelse til endring - Meltzers gate 5

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om endring, som vi mottok 13.02.2026.

**Det er søkt om endringer til tidligere rammetillatelse som vi ga 16.12.2025.
Endringssøknaden omfatter installasjon av heis fra underetasje til loft.**

Vi gjør unntak fra:

- Byggt teknisk forskrift (TEK17) § 15-11 om krav til sikkerhetsrom for heis

Ansvarlig søker har ikke varslet naboene. På bakgrunn av tiltakets art, plassering og omfang, vurderes tiltaket å i liten grad berøre naboenes eller gjenboeres interesser, og plan- og bygningsetaten gir unntak fra kravet om nabovarsling, jf. pbl. § 21-3 andre ledd.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av tiltaket

Søknaden om endring omfatter installasjon av heis fra underetasje til loft i Meltzers gate 5. Heisen installeres i eksisterende hovedtrapperom. Eksisterende trapp rives, og det føres opp ny trapp. Tiltaket medfører ingen fasadeendringer.

Tiltaket omfatter bruksendring av arealer, opprettelse av nye boenheter, samt ettergodkjenning av takvinduer mot bakgård. Sist godkjente bruk har vært ambassadebolig/kontorer i tillegg til ordinære boliger, og denne bruken skal avvikes.



Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *nåværende bebyggelse og anlegg* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Tidligere reguleringsplan for området bak Slottet, S-2997, vedtatt 07.09.1988 er delvis opphevet, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.

Underformålet *spesialområde – bevaring (bolig)* blir videreført med tilhørende bestemmelser, jf. kommuneplanen kap. 15 pkt. 15.3.

Hensynssoner og temakart

- Eiendommen befinner seg i et område med *nasjonale kulturminneinteresser*. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T5 for kulturminnevern

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser for øvrig til ansvarlig søkers redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets visuelle kvaliteter og forhold til bevaringsverdier

Tiltaket medfører ingen fasadeendringer.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Søknaden omfatter installasjon av heis fra underetasje til loft. Heisen installeres i eksisterende hovedtrapperom. Eksisterende trapp rives, og det føres opp ny trapp.

Plan- og bygningsetaten legger til grunn at alle relevante tekniske krav oppfylles i tiltaket, jf. pbl. § 21-4 første ledd. Vi har ellers ingen merknader til tiltaket.

Vi gir unntak fra enkelte bygningstekniske krav

Tiltaket er i strid med byggteknisk forskrift (TEK17) og er avhengig av unntak for å få tillatelse.

Ved tiltak etter § 20-1 på eksisterende byggverk kan kommunen gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på:

- a) byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand,
- b) forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak, og
- c) fordeler som oppnås med tiltaket.

Innen rammen av de hensyn loven skal ivareta, kan kommunen stille vilkår som kan redusere ulemper eller skadevirkninger tillatelsen kan føre til.

Unntakssøknad med søkers begrunnelse

«Det søkes om unntak fra: Byggteknisk forskrift (TEK) for tiltak på eksisterende bebyggelse, jf. pbl § 31-2

§ 15-11. Fri sikkerhetsrom for heis. Søknaden gjelder både i topp og bunn av heissjakten.

Begrunnelse: Heisen skal være konstruert og bygget slik at risiko for knusing eller klemming av personell når heisstolen befinner seg i en av sine ytterstillinger, blir hindret. Det kreves derfor normalt sikkerhetsrom både i toppen og bunnen av heissjakten. Dette følger av Heisdirektivet (Europa-parlamentets og Rådets direktiv 2014/33/EU). Funksjonskravet er nærmere spesifisert i NS-EN 81-20, kapittel 5.2.5.7.

Kravet er i dag presisert i byggteknisk forskrift (TEK17) §15-11, første ledd. Det aktuelle produktet som søkes installert, leveres i samsvar med EN 81-21 og ivaretar kravene i §15-11, andre ledd. Produktet er typegodkjent og CE-merket.

Hensynet bak bestemmelsen – å sikre personell mot klemming og knusing – blir dermed ivaretatt, og fraviket innebærer ingen vesentlig tilsidesettelse av sikkerhetsnivået. Løsningen som foreslås gir en mer estetisk tilpasning til den listeførte bygården, og reduserer inngrep i den eksisterende konstruksjonen til et minimum.»

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi unntak fra TEK17 § 15-11

Byggteknisk forskrift (TEK17) § 15-11 lyder:

(1) Det skal være fritt sikkerhetsrom over og under heisens ytterstilling.

(2) I eksisterende bygning der det ikke er mulig å oppnå tilfredsstillende sikkerhetsrom, skal andre hensiktsmessige midler for å unngå risiko for personskade være i henhold til forskrift om omsetning og dokumentasjon av heiser og sikkerhetskomponenter for heiser. Ved installasjon av nye heiser i eksisterende bygg skal eksisterende sikkerhetsrom ikke reduseres.

Plan- og bygningsetaten legger i vår vurdering vekt på at bygningen er bevaringsregulert, og at det vil være krevende å føre heis til loftet i denne bygningen uten å etablere skjemmende påbygg på taket. Heisen skal videre starte i bygningens underetasje, og det er erfaringsmessig krevende å grave ut under eksisterende kjellergulv for å etablere forskriftsmessig heisgrube. Vår vurdering er derfor at det, ut ifra arkitektoniske og antikvariske hensyn, ikke vil være mulig å få etablert sikkerhetsrom i full høyde for denne heisinstallasjonen.

Hensynet bak bestemmelsene er å unngå knusing av personer som utfører arbeider i heissjakten. Dette er et viktig sikkerhetshensyn, og vi legger derfor normalt en streng norm til grunn for om unntak eller dispensasjon fra bestemmelsene kan gis.

I denne saken vurderer vi at det ikke kan etableres sjaktgrube i henhold til direktiv, forskrift og standard uten uforholdsmessige kostnader og følger for bevaringsverdig bebyggelse. Vi legger til grunn søkers opplysninger om at heisen skal oppfylle krav i NS-EN 81-21, og at tiltaket vil ivareta kravene i TEK17 § 15-11 andre ledd.

Etter en helhetlig vurdering mener Plan- og bygningsetaten at det er forsvarlig å gi unntak ut fra sikkerhet, helse og miljø, jf. pbl § 31-4. Vi gir derfor unntak fra TEK17 § 15-11 om krav til sikkerhetsrom.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i pbl. § 21-4.

Godkjente tegninger

Tegninger som er godkjent som grunnlag for endringstillatelsen, er vedlagt.

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Den videre prosessen

Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstilling.

Tillatelsen gjelder i tre år

En endringstillatelse er kun en justering av en allerede gitt tillatelse. Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år fra vedtaksdato for tillatelse eller rammetillatelse, ellers faller tillatelsen bort. Fristen kan ikke forlenges og den avbrytes ikke ved en endringstillatelse. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken. Dersom fristen oversittes, faller tillatelsen bort og tiltaket må søkes om på nytt.

Vilkår

Driftstillatelse heis - Vilkår brukstillatelse

Driftstillatelse for heisen må foreligge før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest vil bli gitt.

Sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker - Vilkår for ferdigattest

Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

Vennlig hilsen

Åsmund Iva Fallet
saksbehandler
enhet byggesaker indre by vest

Jørgen Ekseth Lundsauet
stedfortreder for enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:

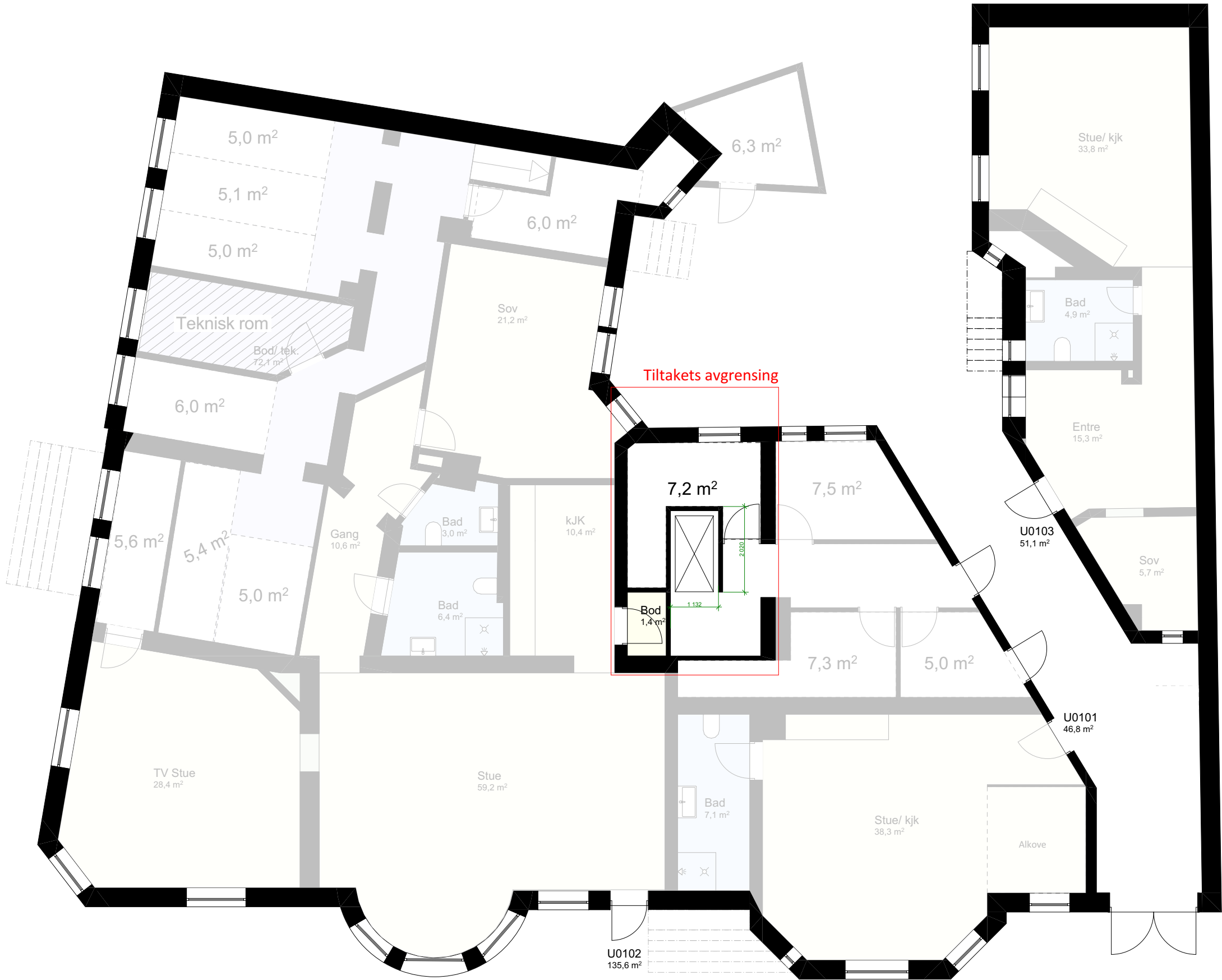
Gjennomføringsplan
Plan underetasje
Plan underetasje med heis
Plan 1. etasje med heis
Plan 2. etasje med heis
Plan 3. etasje med heis
Plan loft med heis
Takplan- skjematisk tegning
Snitt trapperom

Mottakere:

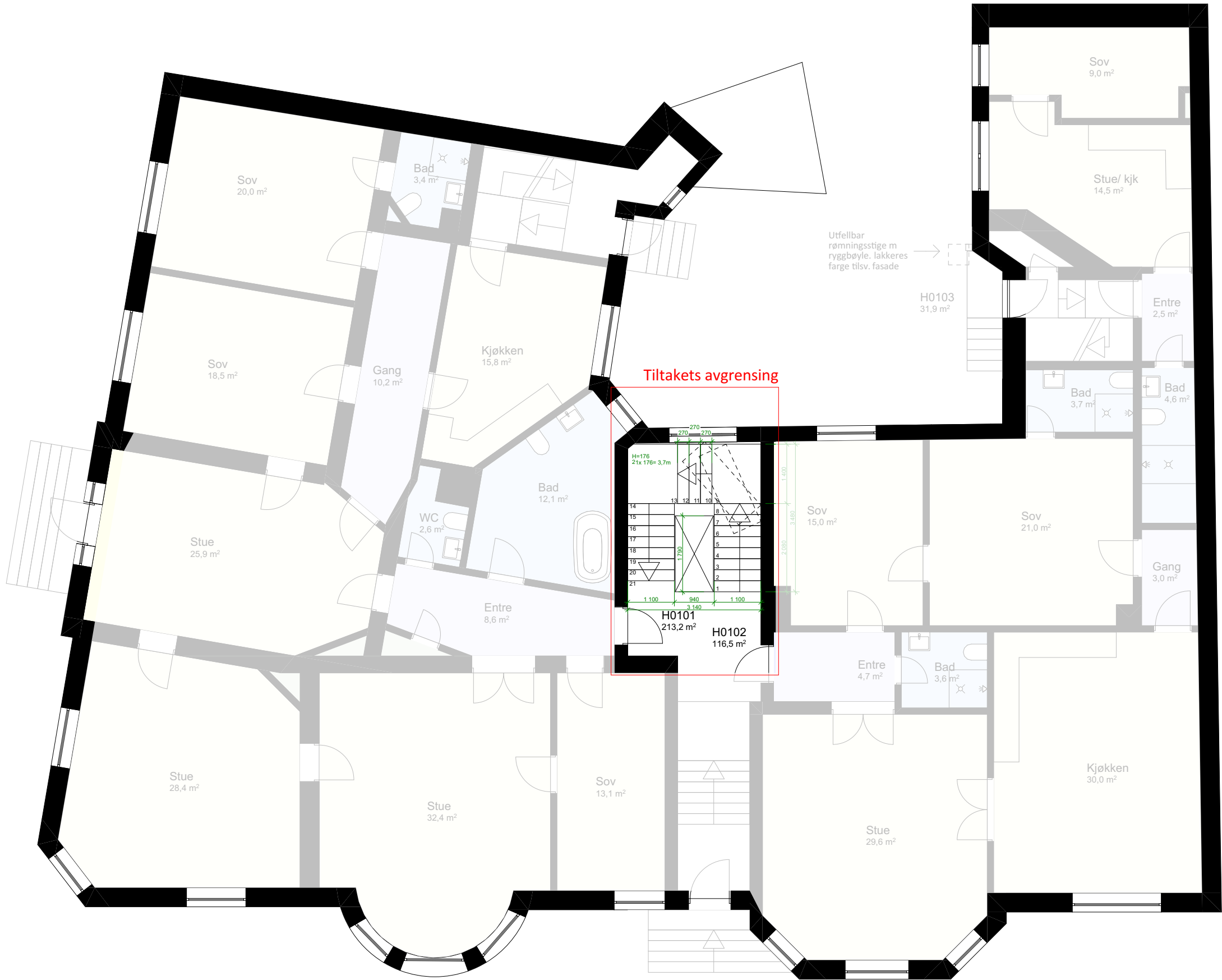
Enerhaugen Arkitektkontor AS, Pål Storsveen

Kopi til:

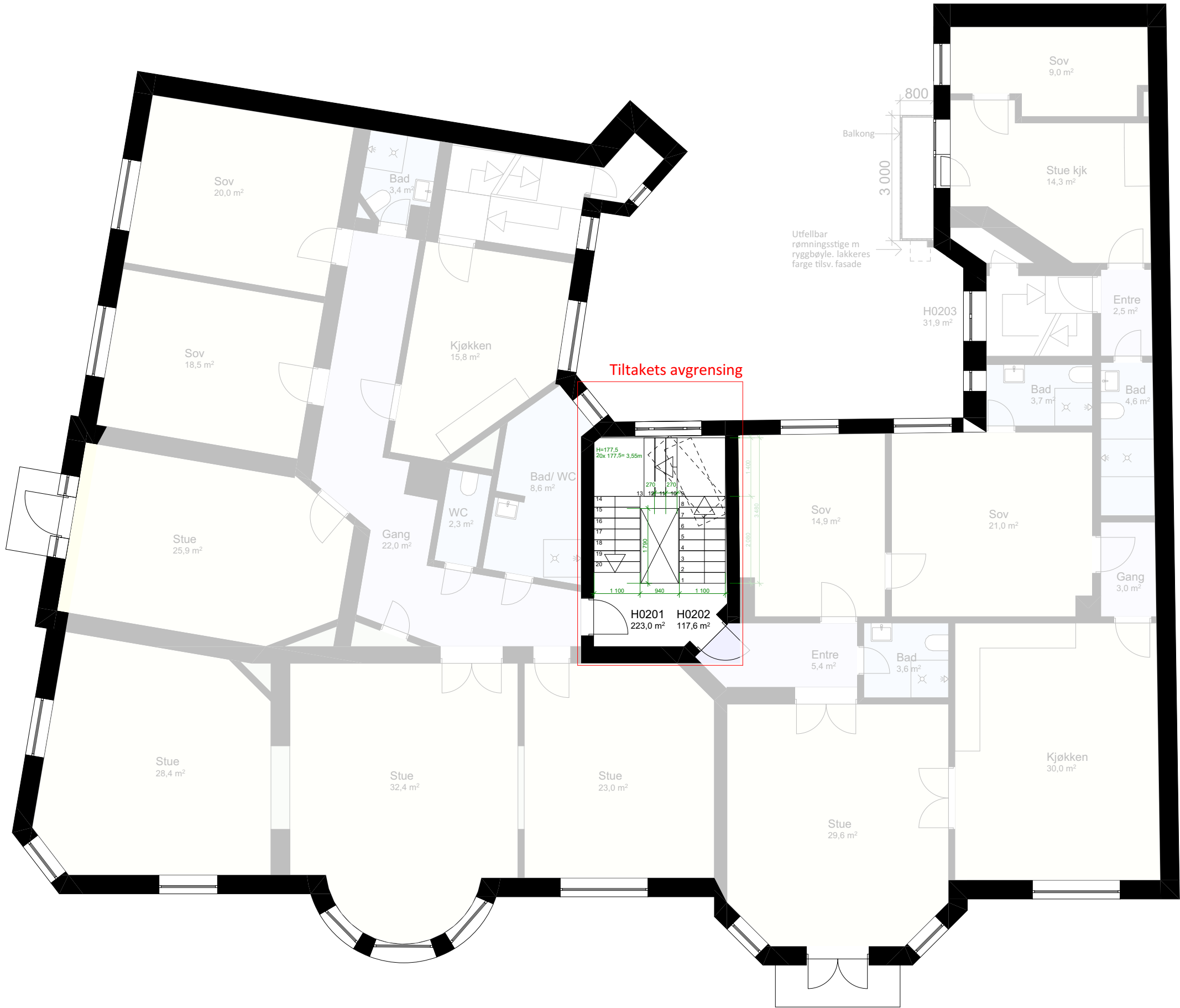
MELTZERSGATE 5 HOLDING AS, Ludvig Ovtun



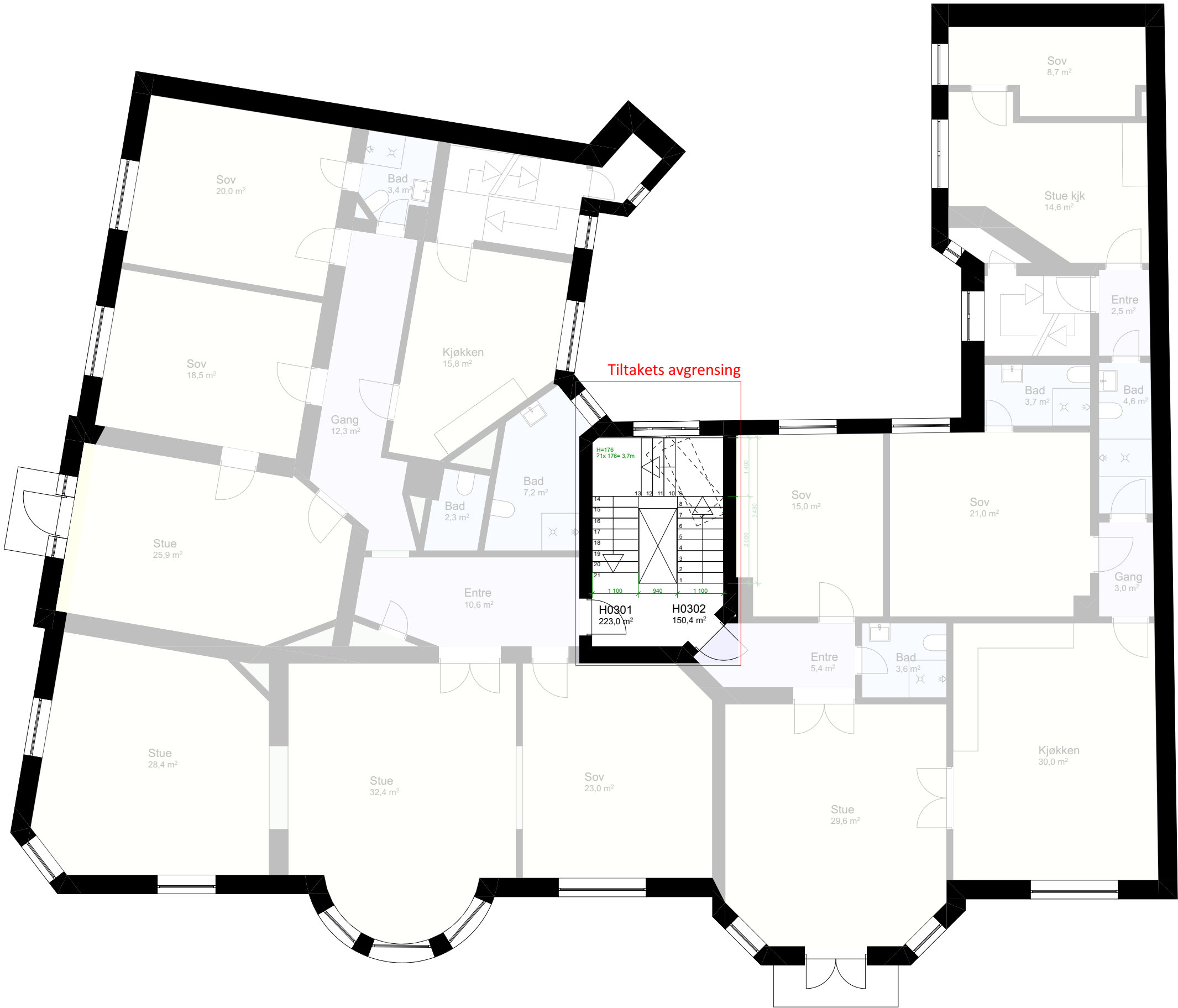
Lokaliseringsfigur:	Prosjnr.: 2025 015	Saksnr.:	Gnr./Bnr: 213/ 253	Tegnet av: PS	Oppdragsansvarlig: LG	Kontr.:	RevID	EndrID	Endring	Dato	Fase: Rammesøknad	Fag: ARK	Målestokk:	Ark: A3
	Tiltakshaver: Meltzersgt. 5 U. Bogstad			Prosjekt/ Adresse: Meltzers gate 5- Søknad om heis							Tegningsnr.: E1	Dato: 09.04.25		
											Tegning:	Rev.:		
											Plan U. etasje m_heis	Sist Revidert: 20.10.2025		

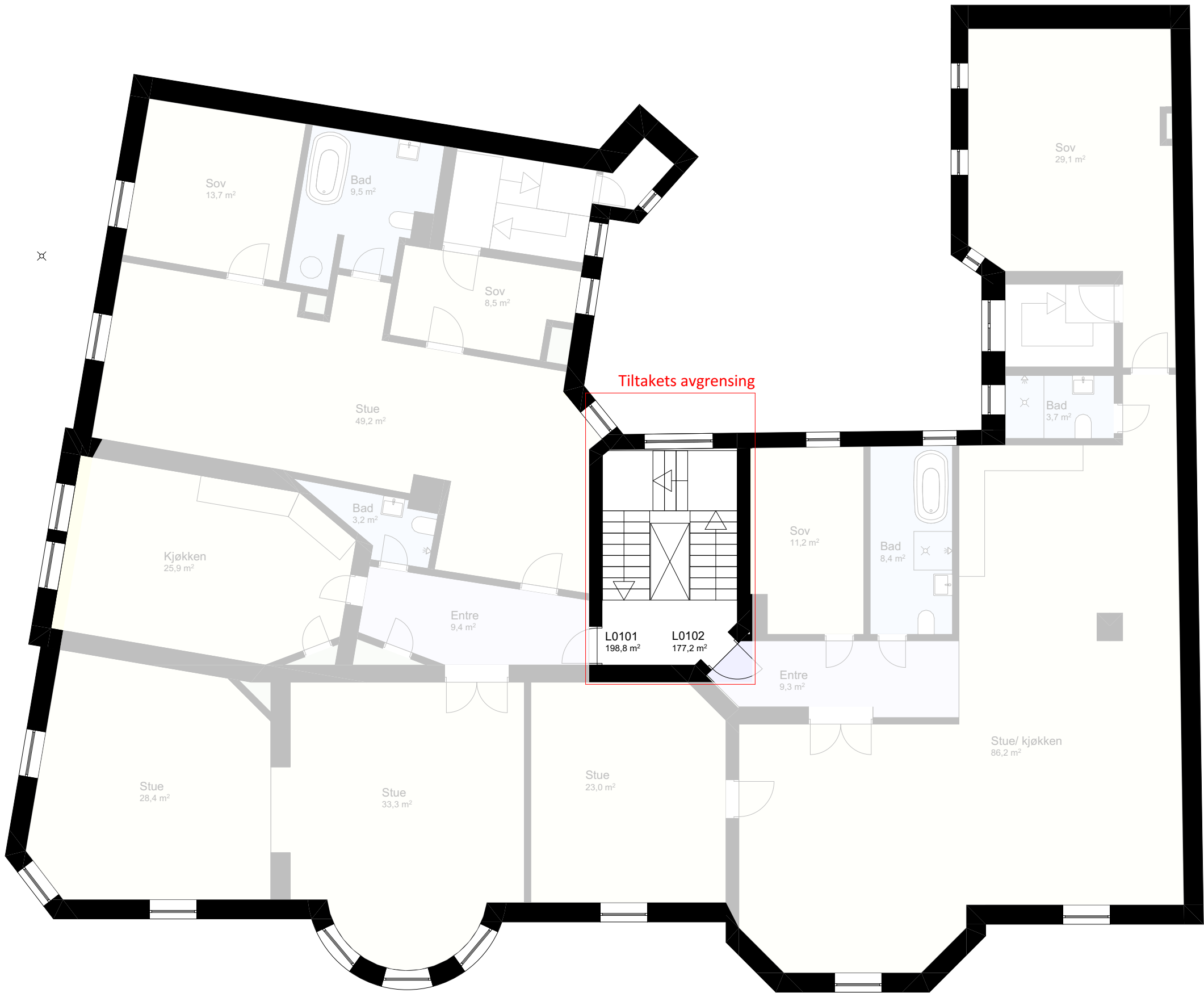


Lokaliseringsfigur:	Prosj.nr.: 2025 015	Saksnr.:	Gnr./Bnr.: 213/ 253	Tegnet av: PS	Oppdragsansvarlig: LG	Kontr.:	RevID	EndrID	Endring	Dato	Fase: Rammesøknad	Fag: ARK	Målestokk:	Ark: A3				
	Tiltakshaver:			Prosjekt/ Adresse:							Tegningsnr.: E2			Dato: 09.04.25				
	Meltzersgt. 5 Bogstad			Meltzers gate 5- Søknad om heis							Tegning:			Rev.:				
	Tiltakshaver?										Plan 1. etasje m_heis			Sist Revidert: 20.10.2025				

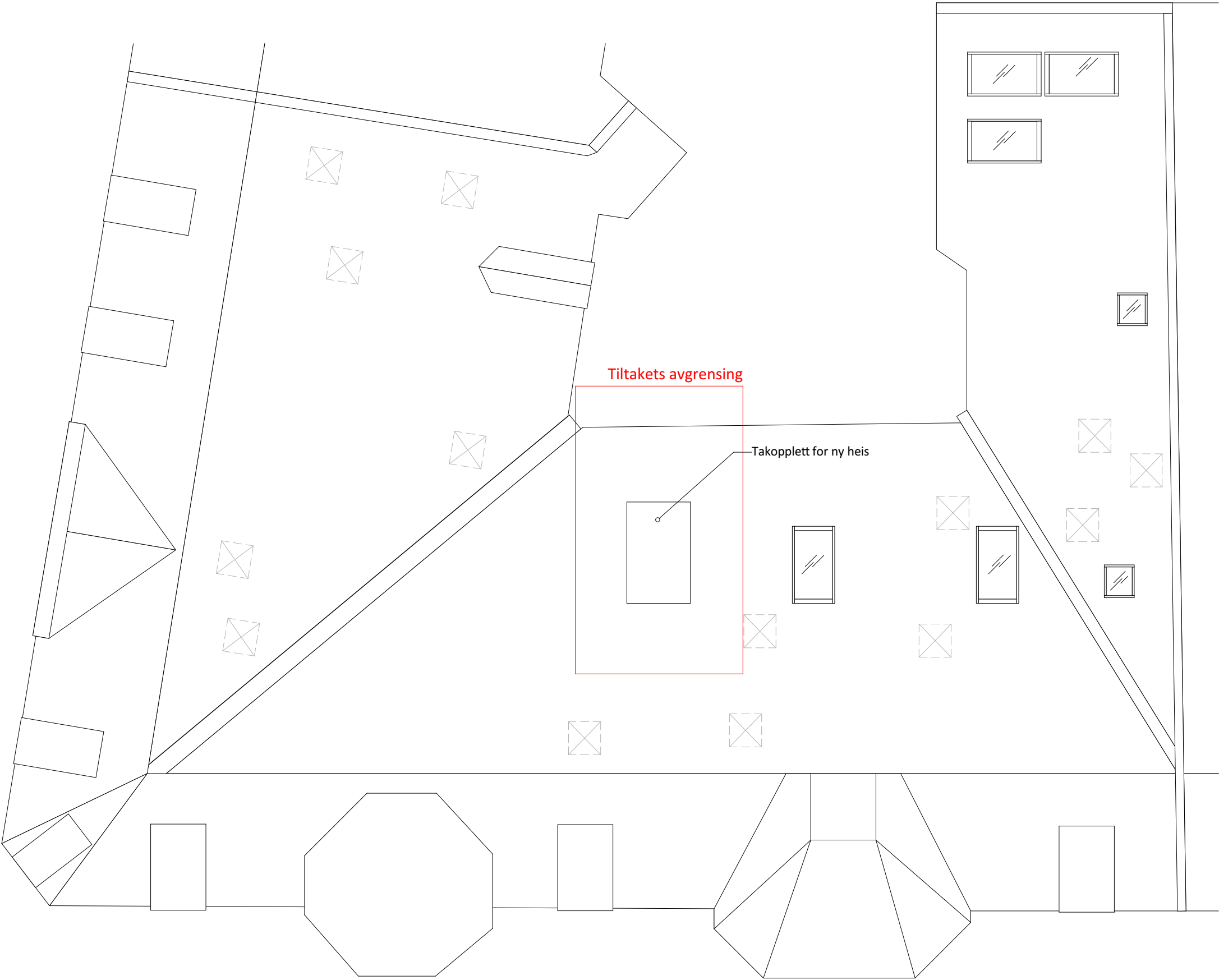


Lokaliseringsfigur:	Prosj.nr.: 2025 015	Saksnr.:	Gnr./Bnr: 213/ 253	Tegnet av: PS	Oppdragsansvarlig: LG	Kontr.:	RevID	EndrID	Endring	Dato	Fase: Rammesøknad	Fag: ARK	Målestokk:	Ark: A3
	Tiltakshaver: Meltzersgt. 5 Bogstad			Prosjekt/ Adresse: Meltzers gate 5- Søknad om heis							Tegningsnr.: E3		Dato: 09.04.25	
											Tegning:		Rev.:	
											Plan 2. etasje m_heis		Sist Revidert: 20.10.2025	





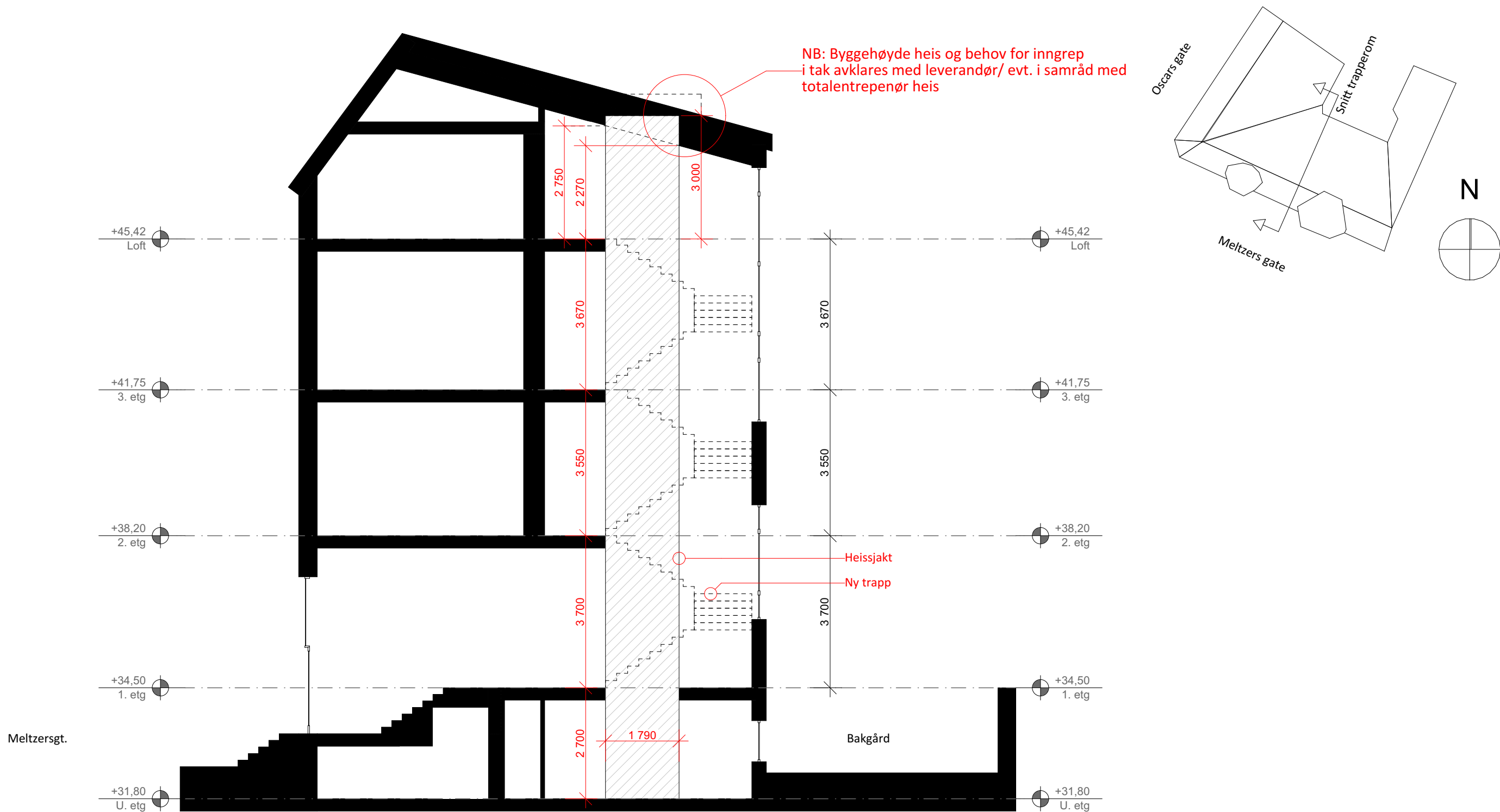
Lokaliseringsfigur:	Prosj.nr.: 2025 015	Saksnr.:	Gnr./Bnr.: 213/ 253	Tegnet av: PS	Oppdragsansvarlig: LG	Kontr.:	RevID	EndrID	Endring	Dato	Fase: Rammesøknad	Fag: ARK	Målestokk:	Ark: A3
	Tiltakshaver:			Prosjekt/ Adresse:							Tegningsnr.: E5	Dato: 09.04.25		
	Meltzersgt. 5 Bogstad			Meltzers gate 5- Søknad om heis							Tegning:	Rev.:		
	Tiltakshaver?										Sist Revidert: 20.10.2025			
											Plan loft m_heis			

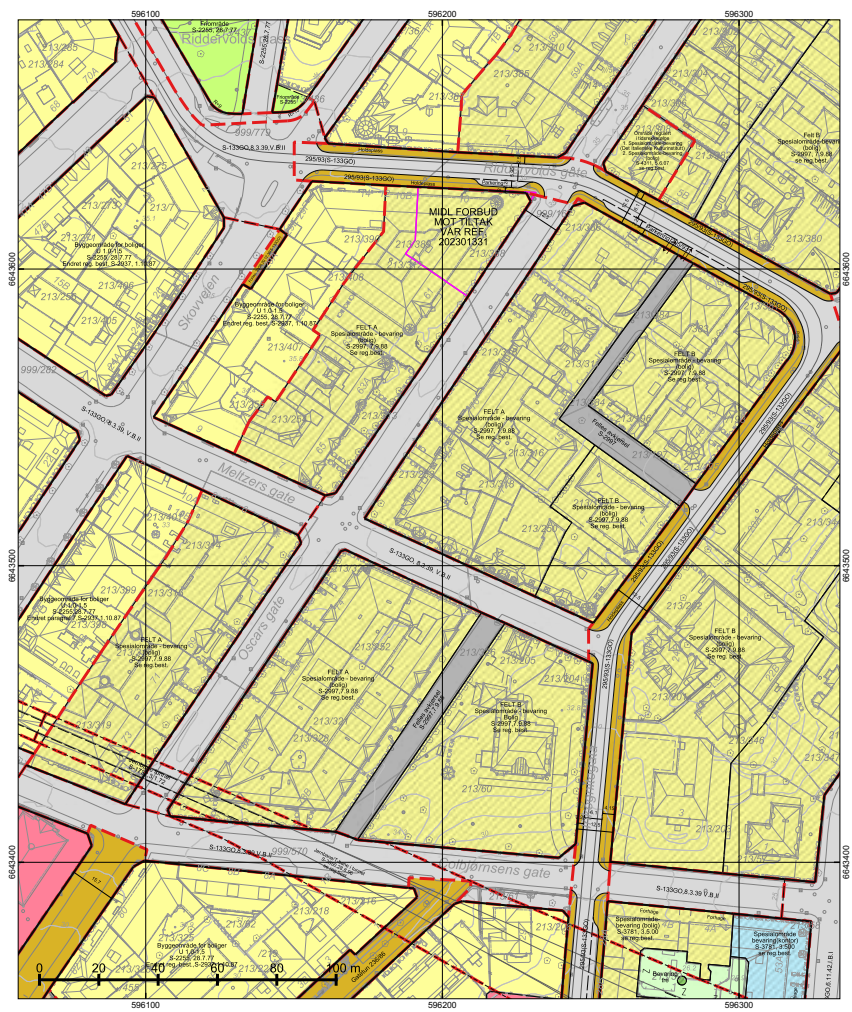


Tegnforklaring takplan

-  Takvindu
-  Piper/ takventiler
-  Arker/ takoppbygg







*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

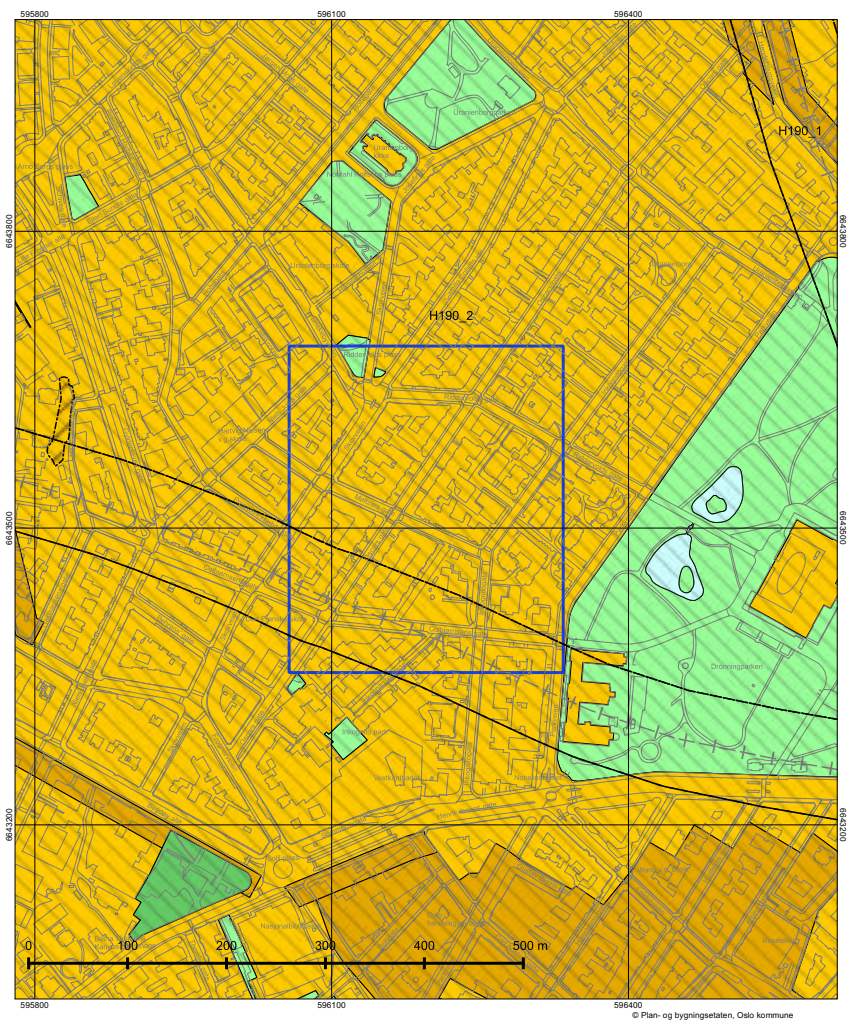
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Frieområde/park
- 70 - Felles sykkelsti
- 72 - Felles sykkelsti
- 110 - Bolig m. tilh. anlegg
- 180 - Offentlig bygning m. tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 318 - Gatemuggigete
- 330 - Parkering/utstaparkering
- 660 - Spesiellområde bevaring bolig
- 662 - Spesiellområde bevaring kontor
- 666 - Spesiellområde bevaring allmenntilg
- 668 - Spesiellområde bevaring annet
- RtbevaringGrense
- 70 - Felles sykkelsti
- 312 - Fortau
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formidlinggrense
- 930 - Reguleringslinje
- Formidlinggrense
- Foretlig plan
- Planegrense (gamlet lov)
- Beregnet sentrerings veg
- Mile og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Oppheving av eiendomsgrer
- inn-lukking

Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksmøyn.
Dato: 23.06.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koort system: EUREF89 - UTM zone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3		Se tegnforklaring på eget ark
- Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammensatt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
PlotID/Best.nr: 144879/ 86514566 Adresse: MELTZERS+GATE+5 Gnr/Bnr: 213/253		Deres ref.: 41553/ CERO@MSNOP Kommentar:



 Dato: 23.06.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høyderreferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3		Naturmangfold		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 Sakanssyn.
		- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
		PlottID/Best.nr: 144879/ 86514566	Deres ref.: 41553/ CERO@MSNOP	
		Adresse: MELTZERS+GATE+5	Kommentar:	
		Gnr/Bnr: 213/253		



 Dato: 23.06.2025 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 144879/86514566 Deres ref.: 41553/ CERO@MSNOP	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.gba.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		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		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



Cecilie Rosenquist
MELTZERS GATE 5

Dens ref:
Bestillingnr.: 86514566
8605697

Vår ref (Saksnr):

Dato: 23.06.2025
Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.213 BNR. 253

Vi viser til bestilling av 20250622 for MELTZERS GATE 5.

GNR. 213 BNR. 253

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.02.1897.

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

845 m²

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

Målestokk= 1 : 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder





Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.