NORDVIK

Meltzers gate 5

3 soverom | 176 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Meltzers gate 5

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
22	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Andre vedlegg
138	Vedlegg
141	Kontaktinfo
144	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
147	Forbrukerinformasjon om budgivning
148	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.05.2026









Nøkkelinformasjon

Toppleilighet m eksklusiv beliggenhet. Rammetillatelse for takterrasse. Heis under etablering, trappefri adk. P-leie*

Prisantydning	**19 600 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**19 601 090,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 900,-**
BRA-i	**176 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1898**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Meltzers gate 5 - En stor toppleilighet beliggende i en ærverdig og oppgradert bygård i den mest ettertraktede delen av Oscars gate, vendt mot rolige Meltzers gate, med en sjelden kombinasjon av sentral og tilbaketrukket beliggenhet.

Det foreligger rammetillatelse for etablering av solrik takterrasse på 7,3-8m², se tegninger/informasjon i salgsoppgaven. Det etableres heis i trappeoppgangen, med trappefri adkomst, ila juni/juli 26.

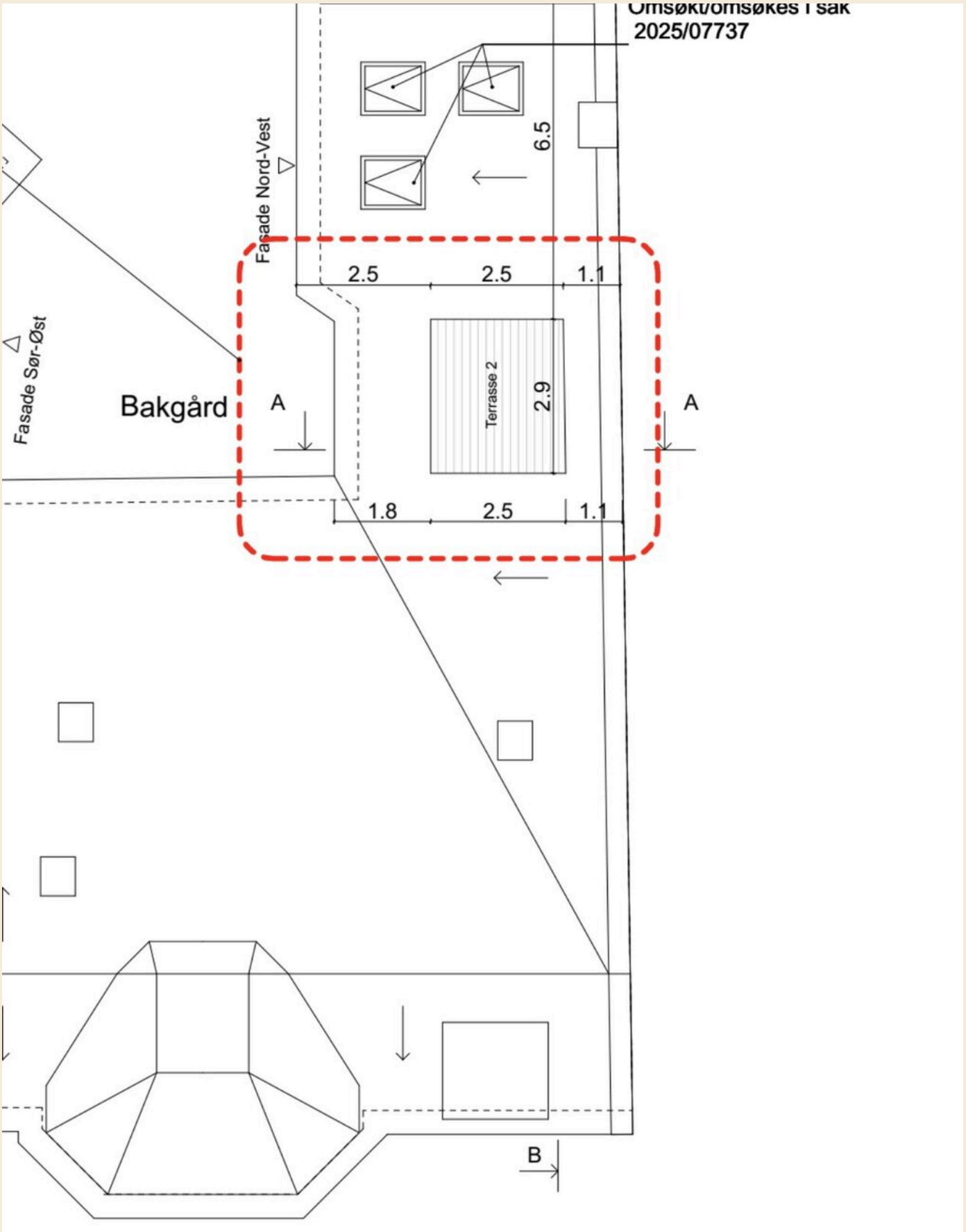
- Nytt tak i 2021
- P-leie*. I garasje eller ute
- 3 soverom. 2 bad
- Fantastisk romfølelse i stue/kjøkken med 4m takhøyde og mye naturlig lys
- Lave felleskostnader. Fjernvarme og fibernett inkludert
- Oppusset fasade mot gate (2023) og bakgård (2008/09 samt 2026)
- Lave omkostninger. Ingen dok.avgift
- Bod på 6m² i eget bygg i bakgård

Planløsning



Tegningen er en veiledende illustrasjon, avvik kan forekomme.

Rammetillatelse for etablering av inntrukket takterrasse






MAXBO





























Bad 1 med inngang fra entré har flislagte vegger og gulv med varmekabler, overlys i himling og er av god størrelse.





Det er både dusj og badekar samt god plass til å plassere vask/tørk på gulv med benkeplate over dersom ønskelig.

Bad 2 med inngang ved hovedsoverom består av innebygget badekar, vegghengt toalett og 80 cm servant med underskuff.







Praktisk hems for oppbevaring. Hemsen vil bli borte dersom det etableres takterrasse.





Soverom 2 av god størrelse og har inngang fra entré eller stue.

Her er det god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.



God plass til stor garderobeløsning. Det er lagt nytt gulv og malt i 2026.





Soverom 3 er også av god størrelse og vender inn mot rolig bakgård.

Her er det god plass til dobbeltseng med tilhørende møblement. Inngang fra entré.



Innbydende og romslig entré.





Romslig entré med eget garderoberom. Det blir heis fra kjeller og opp til leiligheten. Trinnfri adkomst fra gate! Heisen skal stå ferdig i slutten av juni/midten av juli.

Fasaden ble tatt i 2023 og taket i 2021 samt drenering i 08/09. Eiendommen har en utmerket beliggenhet på Frogner, like bak Slottsparken.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0300/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Meltzers gate 5, 0257 OSLO
Gnr 213, bnr 253, snr 11 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 11 i Borettslaget Meltzers Gate 5 AS, org.nr. 934243692

Selger
Meltzersgate 5 Holding AS

Kjøpesum og omkostninger
19 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
19 601 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
19 610 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1898

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 176 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 183 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 176 kvm. Entré, gang, kjøkken, stue, 2 bad/wc og 3 soverom.

Total BRA: 176 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Bod i bygg i bakgård. Trappefri adkomst.
BRA-e: 1 kvm. Bod i baktrapp.
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Entré, gang, kjøkken, stue, 2 bad/wc og 3 soverom.

Leiligheten disponerer 1 bod på 6 kvm i eget bygg ute med trinnfri adkomst fra heis og portrom. I tillegg følger bod i baktrapp på ca 1 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Heis:
Det er innvilget igangsettelsestillatelse for etablering av heis med trappefri adkomst til leiligheten via portrom. Trapperommet er skåret ut og klargjort og heisen skal leveres av TKS Heis den 18 juni 2026. Det er estimert en monteringstid på ca 2-3 uker. Det vil bli installert en glass sjakt med glasskupè som går het ned til kjeller. Se tegninger vedlagte i salgsoppgaven for mål og ytterligere informasjon. Selger besørger kostnad knyttet til etableringen av heis samt driftstillatelse når heisen er etablert. Etter etablering av heis vil selger besørge oppussing av oppgangen. Selger står for alle kostnader knyttet til dette.

Takterrasse på 7,3-8m²:
Selger har fått innvilget en inntrukket takterrasse med trapp opp fra kjøkken/spisestue. Takterrassen er vendt mot vest og vil få meget gode solforhold. Dersom kjøper ønsker å gjennomføre etableringen av takterrassen må det sendes igangsettelsestillatelse for tiltaket før det igangsettes. Det foreligger styrevedtak og avtaler knyttet til utbyggingsretten som følger seksjonen.
Rammetillatelsen varer i 3 år fra dato for innvilgelse som var 15.05.2026. Selger kan være behjelpelig med ytterligere detaljer knyttet til takterrassen og arkitekt som har prosjekter terrassen kan om ønskelig gjennomføre tiltaket med ny eier. Arkitekt er Predio AS.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med sorte beiset fronter, benkeplate i stein/kompositt, 1 1/2 underlimt oppvaskkum i stål, metallplate over benk.
Integrerte hvitevarer med keramisk platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.
Det er water guard og avtrekksvifte med utkast til friluft.

Bad I:
Bad med innmurt badekar, vegghengt toalett og 80 cm servant med skuff.
Fliser på gulv med elektriske varmekabler. Fliser på vegger. Malt himling.
Avtrekk med elektrisk vifte. Tilluft via spalte under dør.

Hull er boret mot badet, fra gangen. Fuktmåling er utført. Ingen unormale verdier er observert.

Bad II:
Bad med dusj med glassvegger. Frittstående badekar. Opplegg for vaskemaskin.
Vegghengt toalett. 60 cm servant med skuff. Fliser på gulv med elektriske varmekabler.
Fliser på vegger. Malt himling. Avtrekk med elektrisk vifte. Tilluft via spalte under dør.

Hull er boret mot badet, fra soverom. Fuktmåling er utført. Ingen unormale verdier observert.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder på 200 l. plassert rett utenfor utgangen til baktrappen. Ny i 2011.

Overflater:
Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Malte flater, malt mur og fliser.
Himlinger: Malte himlinger.

Dører:
Malt entrédør. Brann- og lydklassifisert.
Malt dør til baktrapp. Brannklassifisert.

Vinduer:
Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmer.
Vinduer bl. a. fra 1977 og 1986.
Stor grad av takvinduer.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer plassert i soverom. Strømmåler og hovedsikring (skrusikringer) plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten.

Standard
Boligen har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 1 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 12 stykk.
TG2 (Avvik som ikke krever tiltak) - 0 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 9 stykk.
TG0 -2 stykk.

1) Etasjeskille/gulv mot grunn har fått TG3 (Store eller alvorlige avvik):
Etasjeskillere som trebjelkelag.

Beskrivelse:
Vurdering av avvik:
· Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
· Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Ved enkel nivellering/tilfeldige stikkprøver i stue og kjøkken ble det i begge rom registrert helningsavvik på noe over 50 mm over hele rommet og ca. 35 mm over 2 m. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak:
· For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Gulv bør avrettes ifbm. eventuell oppussing.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000.

Se vedlagte takst for ytterligere beskrivelse av tilstandsgrader.

Parkering
Selger leier en p-plass i Colbjørnesens gate hvor de betaler 2600,- pr mnd for en uteplass. Selger leier også 2 plasser i P-hus i Inkognitogata 30 til kr. 2216,- pr stk/mnd.

Kjøper kan overta leieavtalen til en eller to av disse plassene om ønskelig. Konferer megler for mer informasjon.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Bygningssakkyndig
Geir Csisar

Byggemåte
Klassisk bygård oppført i 1898.
Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i trebjelkelag.
Yttervegger og bærende konstruksjoner i tegl-/mur- og trekonstruksjoner.
Utvendige fasader er med pussede og malte overflater.
Saltak tekket med takpanner.
Støpt såle fundamentert på fast grunn. Murt grunnmur.
Dreneringen er oppgradert i 2008/2009 i følge tidligere eier.
Det er lagt drenering rundt bygården for å lede bort vann.
Nytt tak i 2021
Oppusset fasade mot gate (2023) og bakgård (2008/09 samt 2026)

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Fjernvarme. Oppvarming via radiatorer i stuen og i ett soverom.
Oppvarming via fjernvarme avregnes akonto.

Varmekabler i begge bad og varmefolie i stue/kjøkken.

Varmtvannsbereder på 200 l. plassert rett utenfor utgangen til baktrappen. Ny i 2011.

Informasjon om strømforbruk
Boligen er ikke bebodd. Selger har ikke målinger av strømforbruk.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 900,- pr. mnd.
Inkluderer: Fjernvarme oppvarming, fibernett, kom. avg., vaktmestertjenester og renhold, fellesforsikring, service på heis, service fjernvarme og service brannvarsling.

Felleskostnader pr mnd: 5020,-
Internett: 379,-
Service heis: 116,-
Service fjernvarme: 86,- (det er ikke a-konto i dag)
Fjernvarme: 1677,-

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 6 694 366,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 15 991 952,- pr. 2025
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Fiber ble installert i gården i 2026. Leverandør til bygget er Homenet.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget er nyetablert ved fusjon med aksjeselskap som tidligere eide seksjonene som borettslaget nå eier, som innebærer at de regnskapsmessige og skattemessige verdier i aksjeselskapet som tidligere eide seksjonene videreføres i Borettslaget. Det understrekes at skattemessige inngangsverdier i Borettslaget er uten betydning så lenge Borettslaget beholder eiendommen/seksjonene.

Borettslagets andel av sameiets drifts- og vedlikeholdskostnader fordeles mellom andelseierne basert på den fordelingsbrøken som ble etablert ved stiftelsen, som tar utgangspunkt i areal.

Selger vil etter gjennomført salg påse at det blir innkalt til et konstituerende møte/generalforsamling, og at det i møtet velges et styre i Borettslaget.

Kjøper er kjent med at Borettslaget i henhold til lov om borettslag § 5-20, har legalpant som sikkerhet for andelseierens forpliktelser overfor Borettslaget. Selger står fritt til å inngå nødvendige og hensiktsmessige driftsavtaler for Borettslaget før overtagelse.

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. Kjøpere må påregne utleievirksomhet av usolgte andeler.

Borettslaget består av 12 andeler, og Meltzersgate 5 Holding AS er eier av alle andelene. Borettslaget har kjøpt alle aksjene i Meltzers gate 5 AS, som i dag eier borettslagets eiendom. Borettslaget blir direkte eier av eiendommen ved fusjon med Meltzers gate AS, såkalt borettslagsmodellen. Fusjonen er igangsatt. Fusjonen mellom borettslaget og selskapet skjer med skattemessig kontinuitet, som betyr at borettslaget overtar den skattemessige inngangsverdien på eiendommen, som medfører at det er latent skatt på eiendommen. Den latente skatten vil kun utløses dersom borettslaget velger å selge eiendommen, men senere salg av boliger i borettslaget vil skje gjennom andelseiernes salg av andeler i borettslaget og ikke borettslagets eiendom.

Borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig og tilhørende fellesarealer i bygget. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, må dekkes av de øvrige andelseierne. Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Kjøpere er forpliktet til å rette seg etter fastsatte vedtekter og husordensregler for borettslaget. Selger står fritt til å gjøre endringer og tilpasninger i Borettslagets vedtekter. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i borettslagets budsjett, årsberetninger, vedtak fra årsmøter/generalforsamlinger mm.

Oppussing generelt:
Det kreves ingen søknad til styret ved generell oppussing av leiligheten. Unntaket er ved endring av bærende konstruksjoner (feks. bærevegger). Ved slike endringer skal det søkes styret og Plan og bygg. Beregninger fra byggteknisk ingeniør skal legges ved og arbeidet skal utføres av fagmann med ansvarsrett. Styret kan kreve arbeid omgjort dersom ikke godkjent søknad foreligger. Trappeoppganger skal holdes rene i hele oppussingsperioden. iSekk eller Tomwil Smartsekk skal tydelig merkes med navn og hentedato. Hentedato må være innen 2 uker.
Oppussing kjøkken: Renovering av kjøkken krever ingen søknad til styret. Ved renovering av kjøkken skal det installeres automatisk vannlås. Sensorer skal legges under kjøkkeninnredning som igjen er koblet til automatisk vannlås. Dette er et byggteknisk krav.
Oppussing bad: Renovering av bad og våtrom krever ingen søknad til styret, men andelseier står ansvarlig for at arbeidet utføres av fagfolk og i henhold til gjeldende regler og forskrifter. Vi oppfordrer beboere til å benytte dusjkabinett. Dette er ikke et krav, men erfaringsmessig gir dette økt sikkerhet iht. langsiktige vannskader. Vann og avløpsrørene er fra byggeår. Andelseiere er ansvarlig for eget bad og sluk. Ved bytte av sluk, eller ved større oppgraderinger av badet står andelseieren ansvarlig for at arbeidet utføres av fagfolk med ansvarsrett. Det anbefales at dette utføres på en slik måte at en evt. senere rørfornying lar seg gjøre uten inngrep i badet. Ved bytte av sluk skal taket i leiligheten under settes tilbake til samme stand som før slukbyttet. En andelseier kan ikke nekte at sluket blir byttet i etasjen over og skal medvirke til dette på en positiv måte.

Forretningsfører
OBF

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Stifter av BRL besørger tilknyting til sikringsordning når min 80% av andelene er solgt.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det kan holdes dyr, men skal ikke være til sjenanse.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 846 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en utmerket beliggenhet på Frogner, like bak Slottsparken. Omkringliggende bebyggelse er preget av store byvillaer og fornemme bygårder fra 1800-tallet, og er i dag hjem for mange ambassader og ambassaderesidenser.

Fra leiligheten er det gangavstand til noen av hovedstadens mest populære handlegater, kafeer, barer og restauranter. I tillegg til Slottsparken ligger Uranienborgparken i kort gangavstand. Vakre Frognerparken ligger ca. 1,2 km unna og inneholder skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. Vestkanttorvet ligger like ved og har torg med basarer og yrende liv. En filmopplevelse på ærverdige Gimle Kino kan anbefales.

Nabolaget er fullspekket med populære kaféer, interiørforretninger og trendy klesbutikker. Åpent bakeri ligger en kort spasertur unna, og i 6-7 minutters gangavstand ligger både Kiwi på Briskeby og Rema 1000 Briskebyveien, hvor det også er Vinmonopol. Det er i tillegg kort avstand til Bogstadveien, Karl Johans gate og alle de andre handlegatene i sentrum.

Området har et godt kollektivtilbud via buss, trikk og T-bane. Nærmeste holdeplass for buss er i Skovveien som kun ligger 150 meter unna. Inngangen til Nationaltheateret stasjon fra Parkveien ligger drøye 500 meter unna.

Fra eiendommen er det kort gangavstand til Uranienborg barne- og ungdomsskole. Det finnes også flere videregående skoler i nærområdet. Den Franske skolen ligger ca. 5 minutter spasertur unna. Kommunen har et godt utvalg av både private og kommunale barnehager i Frogner bydel.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1898. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Søknaden om heis ble innlemmet i byggesaken som omfatter hele eiendommen og det ble innvilget igangsettelsestillatelse den 27.02.2026 som også omfatter installeringen av heis.

Det ble i 2025 sendt inn en søknad vedrørende endring av boenheter, bruksendring og fasadeendring. Rammetillatelse ble gitt 13.01.2026 og videre igangsettingstillatelse 27.02.2026. Tegningene i denne byggesaken viser leiligheten i all hovedsak lik som i dag. Selger er ansvarlig for at denne byggesaken gis ferdigattest. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det er søkt om brukstillatelse på tiltaket som også omfatter innlemming av den innerste delen (hovedsoverommet) i denne leiligheten. Brukstillatelse antas å foreligge snarlig. Dersom brukstillatelse for denne søknaden ikke foreligger til overtagelse er det ikke grunnlag for å kunne nekte overtagelse.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning. Kopi av tegninger og eventuelle attester ligger i salgsoppgaven.

Det er gitt rammetillatelse for etablering av takterrasse i denne leiligheten. Se byggesak 2026/02073 og tegninger/beskrivelser av "Terrasse 2". Kjøper er ansvarlig for etablering av takterrassen, gjennomføring av byggesaken og bærer alle kostnader knyttet til etablering av takterrassen. Selger bærer ingen fremtidig risiko eller kostnad ved dette tiltaket.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.

Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker
Meltzers gate 5 - etablering av heis
Saksnummer: 202521795
Siste dok. 23.01.2026

Meltzers gate 5 - etablering av to takterrasser
Saksnummer: 202602073
Siste dok. 08.05.2026

Meltzers gate 5 - endring av boenheter, bruksendring og fasadeendring
Saksnummer: 202507737
Siste dok. 20.04.2026

Meltzers gate 5 - etablering og utvidelse av åpninger i bærende teglvegger
Saksnummer: 202602819
Siste dok. 13.04.2026

Oscars gate 65 - oppføring av heis i eksisterende trapperom og ny dør mot bakgård
Saksnummer: 202514584
Siste dok. 17.03.2026

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/213/253:
20.02.1897 - Dokumentnr: 900049 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA OSCARSGT.68B OG SKOGVEIEN 3B.

14.04.2026 - Dokumentnr: 402253 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 125/1711
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 47/1711
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 51/1711
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 217/1711
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 117/1711
Snr: 6
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 33/1711
Snr: 7
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 149/1711
Snr: 8
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 224/1711
Snr: 9
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 149/1711
Snr: 10
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 224/1711
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 177/1711
Snr: 12
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 198/1711
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Bygningsmassen er oppført på slutten av 1880-tallet etter de tekniske krav som den gang var gjeldende. Dette innebærer at eiendommen ikke oppfyller dagens tekniske krav til ventilasjon, VVS-installasjoner, elektro m.v. Samme gjelder tekniske krav knyttet til lydgjennomgang, isolasjonsverdier, brannforskrifter m.v. som alle er skjerpet gjennom bl.a. Teknisk forskrift TEK10 og TEK17.

Selger har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig. Leiligheten og boden (dersom det følger med bod) blir ikke ytterligere rengjort etter visning.

Det vil ikke bli gitt adgang til oppmåling til møbler eller lignende etter budaksept. Interessenter oppfordres derfor til å ta aktuelle mål ved besiktigelse av boligen / visning.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§

3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som

hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 15 000,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 0,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 0,-

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 28. mai 2026

Megler
Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

Megler 2
Hannah Westlie Gromholt, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 45506664

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Meltzers gate 5

Nabolaget Uranienborg - vurdert av 194 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

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...	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

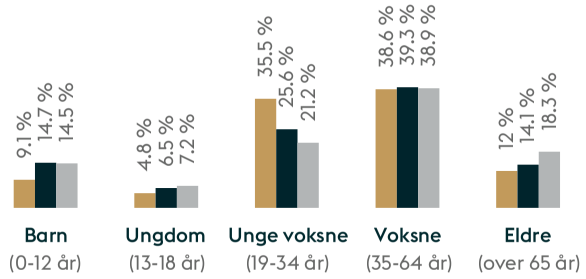
Offentlig transport

Riddervolds plass i Skovveien	Linje 21	2 min 0.1 km
Riddervolds plass	Linje 11	3 min 0.2 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	11 min 1 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.9 km

Barnehager

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

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Uranienborg	2 627	1 568
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Egen bil

Sport

Inkognito terrasse balløkke	4 min
Uranienborg skole	6 min
SATS Solli plass	6 min
EVO Oscarsgate	9 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Meltzers gate 5 A, 0257 OSLO
OSLO kommune
gnr. 213, bnr. 253
Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 182 m² BRA-i: 176 m²



Befaringsdato: 25.05.2026 **Rapportdato:** 27.05.2026 **Oppdragsnr.:** 11256-2278 **Eiendomsverdi ref nr:** UZ1922

Autorisert foretak: BNAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Geir Csisar

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

Norsk takst

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

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

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

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

BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdannelse.

Rapportansvarlig

Geir Csisar

geir@bnanalyse.no

924 04 059

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygården er oppført i 1898.
Oppussing og ombygging er utført. Kjøkken og bad antatt fra ca. 2010.

Andelsleilighet - Byggeår: 1898

UTVENDIG Gå til side

Murte vegger. Fasader med teglstein og malte flater. Pusset opp i 2023.
Takkonstruksjoner i tre.
Saltak med takplater/båndtekking. Oppgradert i 2019.
Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmer.
Vinduer bl. a. fra 1977 og 1986.
Stor grad av takvinduer.
Malt entrédør. Brann- og lydklassifisert.
Malt dør til baktrapp. Brannklassifisert.
Kjellerbod på ca. 6 m²

INNVENDIG Gå til side

Parkett og fliser på gulv. Malte flater, malt mur og fliser på vegger.
Malte himlinger.
Etasjeskillere som trebjelkelag.
Malte profilerte dører.
Én skyvedør.

VÅTROM Gå til side

Bad/WC (ved hovedtrapp):
Det legges til grunn at badet er pusset opp i ca. 2010 pga. benyttede materialer i badet (sluk, fliser, innredninger, synlige rør, m.m.).
Byggeforskrifter fra 1997-2010 er lagt til grunn for vurdering av badet. Ingen dokumentasjon over utførelse.
Fliser på vegger. Malt himling.
Fliser på gulv. Elektriske varmekabler (ikke funksjonstestet). Gulv med fall mot sluk. Nivåforskjell på ca. 3 cm fra overkant flis ved dør til slukrist.
Plastsluk. Membran kan ikke inspiseres grunnet skjult overgang mot klemring.
Sluket under badekaret er kun i begrenset grad inspisert.
Vegghengt toalett. 60 cm servant med skuff. Dusj med glassvegger.
Frittstående badekar. Opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk med elektrisk vifte. Tilluft via spalte under dør.
Hull er boret mot badet, fra soverom. Fuktmåling er utført. Ingen unormale verdier er observert.

Bad/WC (ved baktrapp):
Det legges til grunn at badet er pusset opp i ca. 2010 pga. benyttede materialer i badet (fliser, innredninger, synlige rør, m.m.).
Byggeforskrifter fra 1997-2010 er lagt til grunn for vurdering av badet. Ingen dokumentasjon over utførelsen.
Fliser på vegger. Malt himling.
Fliser på gulv. Elektriske varmekabler (ikke funksjonstestet). Gulv med fall mot sluk. Nivåforskjell på ca. 1,5 cm fra overkant flis ved dør til overkant flis ved badekaret. Ukjent fallforhold under badekaret.
Plastsluk. Synlig mansjett/membran rundt avløpsrør til servanten.
Vegghengt toalett. 80 cm servant med skuff. Innmurt badekar.
Avtrekk med elektrisk vifte. Tilluft via spalte under dør.
Hull er boret mot badet, fra gangen. Fuktmåling er utført. Ingen unormale verdier er observert.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i åpen løsning mot stue.
Kjøkkeninnredning med sorte beiset fronter, benkeplate i stein/kompositt, 1 1/2 underlimt oppvaskkum i stål, metallplate over benk.
Integrerte hvitevarer med keramisk platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.
Avtrekksvifte med utkast til friluft (viften er ikke funksjonstestet).

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør-i-rør system med samlestokker og stoppekran(er) i begge bad.
Automatisk vannstopp-system på kjøkkenet og ifbm. varmtvannsberederen.
Avløpsrør av ukjent alder og type.
Naturlig ventilasjon. Tilluft til boligen via vindusventiler (noe begrenset kapasitet).
Varmtvannsbereder på 200 l. plassert rett utenfor utgangen til baktrappen. Ny i 2011.
Sentralfyring. Oppvarming via radiatorer i stuen og i ett soverom.
Gulvvarme (varmefolie) i alle rom, unntatt i soverommet ved baktrappen.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i soverom.
Strømmåler og hovedsikring (skrusikringer) plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Støpt såle fundamentert på fast grunn. Murt grunnmur.
Dreneringen er oppgradert i 2008/2009 iflg. eier.

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

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

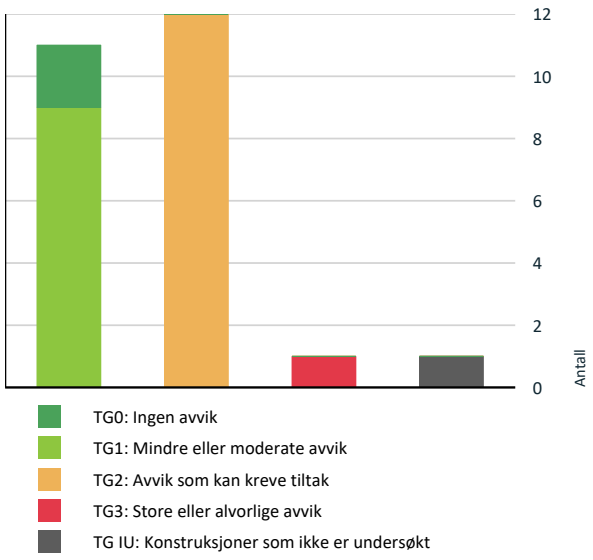
Andelsleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Fremlagte tegninger fra Oslo kommune, saksinnsyn, "Saksnummer - 2025/07737 - Byggesak", stemmer med dagens situasjon, bortsett fra at én dør er etablert mellom entré/gang og soverom mot sør/vest.

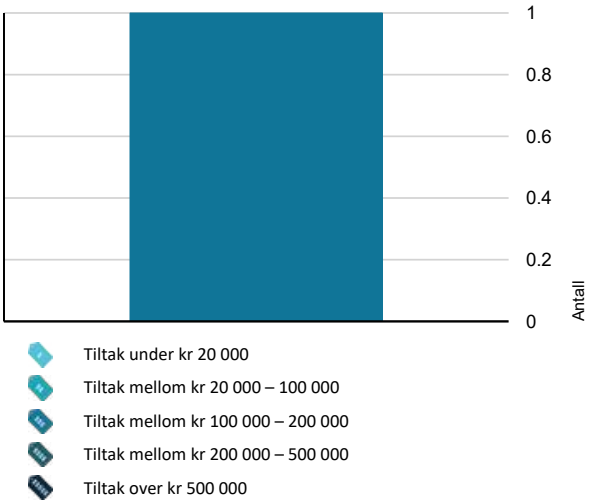
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet. Eier har ikke bebodd eiendommen. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Gå til side

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

Ved enkel nivellering/tilfeldige stikkprøver i stue og kjøkken ble det i begge rom registrert helningsavvik på noe over 50 mm over hele rommet og ca. 35 mm over 2 m. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Gå til side

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer

Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er oppbrukt. Eldre vinduer kan få funksjonssvikt i form av punkteringer m.m.
Noe fuktpåvirket treverk.
Takvinduer er kun i begrenset grad inspisert pga. vanskelig adkomst.

Innvendig > Overflater

Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Noe bruksslitasje/bruksmerker. Stedvis noe sprekker mellom parkett-bord. Knirk i gulv.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er avvik:

Ingen dokumentasjon over utførelsen av røropplegget.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Våtrom > 4. etasje > Bad/WC (ved baktrapp) > Overflater vegger og himling Gå til side

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

Våtrom > 4. etasje > Bad/WC (ved baktrapp) > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Stedvis tilnærmet flatt gulv. Noe sprang mellom fliser.

Våtrom > 4. etasje > Bad/WC (ved baktrapp) > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket under badekaret er kun i begrenset grad inspisert grunnet vanskelig adkomst.
Ingen dokumentasjon over utførelse av sluk og membranen.

Våtrom > 4. etasje > Bad/WC (ved hovedtrapp) > Overflater vegger og himling Gå til side

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

Våtrom > 4. etasje > Bad/WC (ved hovedtrapp) > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Stedvis fall mot sluk på under 1:100. Ukjent om membran er trukket opp minimum 15 mm ved dørterskel.

Våtrom > 4. etasje > Bad/WC (ved hovedtrapp) > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

Ingen dokumentasjon over utførelse av membranen.

Våtrom > 4. etasje > Bad/WC (ved hovedtrapp) > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er avvik:

Skade i overflaten på badekaret.

Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Noe bruksslitasje.
Komfyrvakt er ikke observert.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1898

Kommentar
Iflg. EDR

UTVENDIG

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjoner i tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmer.
Vinduer bl. a. fra 1977 og 1986.
Stor grad av takvinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er oppbrukt. Eldre vinduer kan få funksjonssvikt i form av punkteringer m.m.
Noe fuktpåvirket treverk.
Takvinduer er kun i begrenset grad inspisert pga. vanskelig adkomst.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ytterligere undersøkelser av takvinduene anbefales. Behov for utskiftinger de kommende år bør påregnes.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt entrédør. Brann- og lydklassifisert.
Malt dør til baktrapp. Brannklassifisert.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Parkett og fliser på gulv. Malte flater, malt mur og fliser på vegger. Malte himlinger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe bruksslitasje/bruksmerker. Stedvis noe sprekker mellom parkett-bord. Knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Boligen fungerer med dette avviket.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved enkel nivellering/tilfeldige stikkprøver i stue og kjøkken ble det i begge rom registrert helningsavvik på noe over 50 mm over hele rommet og ca. 35 mm over 2 m. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

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

Gulv bør avrettes ifbm. eventuell oppussing.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte profilerte dører.
Én skyvedør.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/WC (VED BAKTRAPP)

Generell

Beskrivelse

Det legges til grunn at badet er pusset opp i ca. 2010 pga. benyttede materialer i badet (fliser, innredninger, synlige rør, m.m.). Byggeforskrifter fra 1997-2010 er lagt til grunn for vurdering av badet. Ingen dokumentasjon over utførelsen.

4. ETASJE > BAD/WC (VED BAKTRAPP)

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Malt himling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

4. ETASJE > BAD/WC (VED BAKTRAPP)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Elektriske varmekabler (ikke funksjonstestet). Gulv med fall mot sluk. Nivåforskjell på ca. 1,5 cm fra overkant flis ved dør til overkant flis ved badekaret. Ukjent fallforhold under badekaret.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Stedvis tilnærmet flatt gulv. Noe sprang mellom fliser.

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Oppussing/utbedring av fallforhold anbefales.

4. ETASJE > BAD/WC (VED BAKTRAPP)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Synlig mansjett/membran rundt avløpsrør til servanten.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket under badekaret er kun i begrenset grad inspisert grunnet vanskelig adkomst.
Ingen dokumentasjon over utførelse av sluk og membranen.

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Dokumentasjon over utførelsen bør fremskaffes, om mulig.
Tilgang til sluk bør bedres både for inspeksjon og rengjøring.

4. ETASJE > BAD/WC (VED BAKTRAPP)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett. 80 cm servant med skuff. Innmurt badekar.

4. ETASJE > BAD/WC (VED BAKTRAPP)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk med elektrisk vifte. Tilluft via spalte under dør.

Noe viftestøy.

4. ETASJE > BAD/WC (VED BAKTRAPP)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hull er boret mot badet, fra gangen. Fuktmåling er utført. Ingen unormale verdier er observert.

4. ETASJE > BAD/WC (VED HOVEDTRAPP)

Generell

Beskrivelse

Det legges til grunn at badet er pusset opp i ca. 2010 pga. benyttede materialer i badet (sluk, fliser, innredninger, synlige rør, m.m.). Byggeforskrifter fra 1997-2010 er lagt til grunn for vurdering av badet. Ingen dokumentasjon over utførelse.

4. ETASJE > BAD/WC (VED HOVEDTRAPP)

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Malt himling.

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

Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

4. ETASJE > BAD/WC (VED HOVEDTRAPP)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Elektriske varmekabler (ikke funksjonstestet). Gulv med fall mot sluk. Nivåforskjell på ca. 3 cm fra overkant flis ved dør til slukrist.

Fallforhold under badekaret er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis fall mot sluk på under 1:100. Ukjent om membran er trukket opp minimum 15 mm ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tett oppkant på minimum 15 mm ved dør anbefales etablert.

4. ETASJE > BAD/WC (VED HOVEDTRAPP)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Membran kan ikke inspiseres grunnet skjult overgang mot klemring.
Sluket under badekaret er kun i begrenset grad inspisert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ingen dokumentasjon over utførelse av membranen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dokumentasjon over utførelsen bør fremskaffes, om mulig.
Slukene må sjekkes og rengjøres jevnlig.

4. ETASJE > BAD/WC (VED HOVEDTRAPP)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett. 60 cm servant med skuff. Dusj med glassvegger. Frittstående badekar. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skade i overflaten på badekaret.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skaden i badekaret bør utbedres, om mulig.

4. ETASJE > BAD/WC (VED HOVEDTRAPP)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk med elektrisk vifte. Tilluft via spalte under dør.

Noe viftestøy.

4. ETASJE > BAD/WC (VED HOVEDTRAPP)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hull er boret mot badet, fra soverom. Fuktmåling er utført. Ingen unormale verdier er observert.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i åpen løsning mot stue.
Kjøkkeninnredning med sorte beiset fronter, benkeplate i stein/kompositt, 1 1/2 underlimt oppvaskkum i stål, metallplate over benk.
Integrerte hvitevarer med keramisk platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe bruksslitasje.
Komfyrvakt er ikke observert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ukjent om komfyrvakt var et krav da kjøkkenet ble installert. For øvrig fungerer kjøkkenet med avvikene.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte med utkast til friluft (viften er ikke funksjonstestet).

Det er ukjent om utkast fra viften samsvarer med borettslagets regler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Rør-i-rør system med samlestokker og stoppekran(er) i begge bad.
Automatisk vannstopp-system på kjøkkenet og ifbm. varmtvannsberederen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ingen dokumentasjon over utførelsen av røropplegget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dokumentasjon over utførelse bør fremskaffes, om mulig.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av ukjent alder og type.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon. Tilluft til boligen via vindusventiler (noe begrenset kapasitet).

Flere av vindusventilene er vanskelig tilgjengelig (takvinduer). Deksel mangler på én vindusventil.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 l. plassert rett utenfor utgangen til baktrappen. Ny i 2011.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Sentralfyring. Oppvarming via radiatorer i stuen og i ett soverom.

Nyere radiatorer. Eldre røropplegg.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i soverom.
Strømmåler og hovedsikring (skrusikringer) plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten.

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Gjennomgang av sertifisert fagperson anbefales da det ikke er fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon over anlegget.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
4. etasje	176			176		2	178
Kjeller		6		6			6
SUM	**176**	**6**				**2**	**184**
SUM BRA	**182**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, gang, bad/wc (ved baktrapp), bad/wc (ved hovedtrapp), 3 soverom, kjøkken, stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde i stue opp mot 4 m

Kjellerbod på ca. 6 m² (areal iflg. rekvirent).

Boligen er oppmålt med bruk av håndholdt lasermåler ihht. normal standard. Boligen har imidlertid 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.
En mer presis oppmåling av boligen vil kunne oppnås med bruk av 3-D scanner.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Fremlagte tegninger fra Oslo kommune, saksinnsyn, "Saksnummer - 2025/07737 - Byggesak", stemmer med dagens situasjon, bortsett fra at én dør er etablert mellom entré/gang og soverom mot sør/vest.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Enkelte mindre el- og rør-arbeider er utført i 2026. Faktura foreligger iflg. eier.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: To soverom oppfyller ikke dagens krav mht. utsyn da rommene hovedsakelig har takvinduer.

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.5.2026	Geir Csisar	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	213	253		0	846.3 m²	Kartverket	Eiet

Adresse
Meltzers gate 5 A

Hjemmelshaver
Borettslaget Meltzers gate 5 AS

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
H0402 / Borettslaget Meltzers gate 5	934243692	H0402	Sparebank 1 Regnskapshuset Valhall AS, tlf. 03202

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
11

Kommentar
Opplysninger om fellesgjeld / formue er ikke innhentet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

4-roms andelsleilighet beliggende på Frogner i Oslo kommune.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt på 846,3 m²

Bebyggelsen

Veletablert område med eldre bygårdsbebyggelse.
Denne boligen ligger i 4. etasje i en bygård over 4 etasjer pluss underetasje.

Standard

Bygården er oppført i 1898.
Oppussing og ombygging er utført. Kjøkken og bad antatt fra ca. 2010.
Parkett og fliser på gulv. Malte flater, malt mur og fliser på vegger.
To komplette bad/WC. Utstrakt bruk av gulvvarme. Ekstra takhøyde.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for borettslagets bygningsmasse. Eier av leiligheten må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/UZ1922

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Fabian Hagen Sandboe	9578-5990-4-2634335	2026-05-26 15:12:39

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
26. mai 2026

Oppdragsnummer
14-0300/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Meltzers gate 5, 0257 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Meltzersgate 5 Holding AS v/ Fabian Hagen Sandboe

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. april 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 80511124
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ikke kjent - Utført rundt 2010 av tidligere eier. Selger har bedt om oversendt dokumentasjon av utførte arbeider, men ikke fått svar på nåværende tidspunkt.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Selskap ikke kjent - Det har blitt utført arbeider på begge baderom rundt 2010 av tidligere eier, herunder rør-i-rør, nytt sluk med klemring, membran, innredninger m.m. Selger har bedt om oversendt dokumentasjon av utførte arbeider, men ikke fått svar på nåværende tidspunkt.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Selger har bedt om oversendt dokumentasjon av utførte arbeider, men ikke fått svar på nåværende tidspunkt.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Selskap ikke kjent - Tak lagt om i 2021 av tidligere eier.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Selskap ikke kjent - Det har blitt utført arbeider på begge baderom rundt 2010 av tidligere eier, herunder rør-i-rør, nytt sluk med klemring, membran, innredninger m.m. Selger har bedt om oversendt dokumentasjon av utførte arbeider, men ikke fått svar på nåværende tidspunkt.

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er gjort diverse elektriske arbeider i leiligheten som varmfolie på gulv, nytt sikringsskap med ny kurser etc. Arbeidene er utført av tidligere eier og det er ikke opplyst om hvem som har utført arbeidene. Nåværende eier/selger har bedt om oversendt, men ikke mottatt noe pr nå.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ikke kjent - Utført rundt 2010 av tidligere eier. Selger har bedt om oversendt dokumentasjon av utførte arbeider, men ikke fått svar på nåværende tidspunkt.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Loft/4 etg har blitt bygget ut i 79. Tidligere bodareal og vinduer på hovedsoverom mot bakgård ble ikke medtatt i den tidligere søknaden, men dette er nå ryddet opp i. Det er gitt rammetillatelse og igangsettelsestillatelse på dette arealet og arkitekt måtte kun sende inn noen kontrollerklæringer for å få brukstillatelse som vil foreleligge snarlig.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygget er oppgradert av tidligere eier med hhv fasade mot gate i 2023 av Wettergren Fsade, bakgård mellom 2008-2012 (ikke kjent)og drenering i 08/09 (ikke kjent) Det arbeides med etablering av heis i hovedtrappeløpet (TKS Heis og Weberg AS) og oppganger skal oppgraderes etter installering av heis (Vilmila). Puss på gavl i bakgård er utbedret og malt i 2026 (Vilmila).

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Utørt av tidligere leietaker (ambassade) som utførte målingene på feil premisser da de stengte av hele kjelleren under målingsperioden. Det ble gjort noen tiltak samt normal luting som viste vesentlige forbedringer på nye målinger. Dette gjelder dog i kjelleren og er ikke relevant for denne leiligheten.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fm salg utført 25.05.2026

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Ja

Beskriv: Innerste del av boligen (hovedsoverommet) ble ikke innlemmet i utbyggingen i sin tid. Det er nå innvilget rammtillatelse, igangsettelsestilltalese og søkt om brukstillatelse på denne delen av boligen som vil foreligge snarlig.

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Det er gitt rammetillatelse for oppføring av takterrasse på denne leiligheten. Se vedlagt tillatelse i salgsoppgave. Det er innvilget etablering av heis i trappeløpet og arbeidet er igangsatt. Trappen er skåret ut/tilpasset av Weberg As og heisen skal leveres og monteres ila juni - estimert til 18 juni. heisen leveres av TKS Heis AS. Etter heisen er montert skal oppgangen pusses opp.

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Det foretas oppussingsarbeider i flere av leilighetene i gården. Bygget er oppgradert av tidligere eier med hhv fasade mot gate i 2023, bakgård mellom 2008-2012 drenering i 08/09. Det arbeides med etablering av heis i hovedtrappeløpet og oppganger skal oppgraderes etter installering av heis. Puss på gavl i bakgård er utbedret og malt i 2026. Det skal bygges takterrasser på de to leilighetene på loftet.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 14-0300/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Fabian Hagen Sandboe	**2026-05-26**

Identifikasjon

Fabian Hagen Sandboe

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

enova

Energiattest



Adresse **Meltzers gate 5A, 0257 OSLO**	
Dato for energimerking **27.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-302834**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80511124**
Gårdsnummer **213**	Bruksnummer **253**
Seksjonsnummer **12**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1898**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **182,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **176,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **230,75 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **230,75 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **73 400 kWh**



Meltzers gate 5A, 0257 OSLO

Detaljering

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



Meltzers gate 5A, 0257 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 12: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 13: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Utkast til vedtekter i forbindelse stiftelsen. Selger kan endre innholdet i vedtektene når hensiktsmessig.
Forslag til endringer 2026-03-19

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 (borett) 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.

Seksjonene er eiet av Borettslaget Det er fastsatt egne vedtekter for Eierseksjojssameiet .

Så lenge både Sameiet og Borettslaget består, vil eierne av andelene i relasjon til Sameiets vedtekter inneha de plikter som etter Sameiets vedtekter er lagt på seksjonseierne / eierne. Etter begge vedtektsett skal Sameiets ansvar og plikter være sammenfallende med Borettslagets ansvar og plikter.

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) Andel 4 har eksklusiv bruksrett over uteareal utenfor sin boenhet slik dette fremgår av situasjonskartet nedenfor (bruksgrense markert med rødt). Andelseier plikter å vedlikeholde/stelle arealet og holde god orden. Andel 4 har rett til å bestemme høyden på hekken i hagen og har vedlikeholdsplikt denne. Andelseier bærer selv kostnadene ved dette.. Denne retten kan ikke endres uten samtykke fra eier av andel 4. Dersom eier av andel 4 krever at arealet skal tillegges sin tilleggsdel til seksjon 4, plikter borettslaget som seksjonseier i ht Sameiets vedtekter å medvirke til reseksjonering. Rett etter denne bestemmelsen tilligger den som til enhver tid er eier (hjemmelshaver) av andel 4, og kan ikke endres uten etter samtykke

fra hjemmelshaver av andel 4. Borettslaget som seksjonseier i Sameiet plikter å medvirke til at denne retten ikke kan endres uten samtykke fra andelseier.

(6) De fleste boder, foruten TB4, i kjeller er fellesareal, og fordeles av selger til de enkelte andelene. Styret ved forretningsfører skal til enhver tid ha lister over fordelingen av boder. Andel 4 har enerett til bod i kjeller som er seksjonert som tilleggsareal (TB4) og skal alene stå for vedlikehold av boden. Andelseierne er selv ansvarlig for å holde orden i bodene. Bodene kan ikke benyttes til lagring av søppel og farlig avfall.

(7) 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.

(8) Det kreves ikke samtykke fra borettslagets styre for dyrehold, men det forutsettes at dyreholdet ikke er til vesentlig sjenanse eller 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.

(3) Se for øvrig pkt 15 om ombyggingsplaner.

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 utskiftning 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 karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking 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 innsekter 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) Andel 6 ikke skal dekke kostnader til fjernvarme så lenge den ikke er påkoblet fellesanlegg. Dersom denne kobler seg på skal andelen dekke sin andel iht. brøk eller avregning dersom det installeres målere.

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

(5) 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 tvangsfullbyrdelseslovens 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. Styret i Borettslaget utgjør også styret i eierseksjonssameiet så lenge både Sameiet og Borettslaget består.

(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.

Styret i Borettslaget utgjør årsmøtet i Eierseksjonssameiet Meltzersgate 5 så lenge både Sameiet og Borettslaget består.

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 framtredende 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 besluttes 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. Utbyggingsplaner

Ved stiftelsen av Borettslaget er det planer om å installere heis i bygget. Dersom Stifter, eller dennes rettsetterfølger, beslutter å realisere heisprosjektet plikter Borettslagets organer og andelseierne eierne å yte nødvendig medvirkning til dette. Kostnaden ved etablering av heis bæres i sin helhet av Utbygger. Vedlikeholdskostnader knyttet til heisen skal ikke bæres andel 1,2,3 og 6, men fordeles mellom de øvrige andelene etter intern eierbrøk.

Ved stiftelsen av Borettslaget er det planer om å etableres takterrasser på de to boenhetene i 4 etasje andel 11 og 12. Dersom Stifter, eller dennes rettsetterfølger, beslutter å realisere terrasseprosjektet plikter Borettslagets organer og andelseierne å yte nødvendig medvirkning til dette. Kostnaden bæres i sin helhet av Utbygger. Ansvaret for vedlikehold av terrassene skal ligger på andelseierne 11 og 12, og kostnadene bæres i sin helhet av disse. Vedlikehold av terrassene må utføres slik at skader unngår og forebygges.

Ved stiftelsen er det planer om å etablere en bod på fellesareal (muligens i portrom). Dersom Stifter, eller dennes rettsetterfølger, beslutter å etablere slik bod på fellesarealet plikter Borettslagets organer og andelseierne å yte nødvendig medvirkning til dette. Kostnaden bæres i sin helhet av Utbygger.

16. Forholdet til borettslovene

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

Vedlegg:

Situasjonsplan


TB4
Areal: 236,59 m2

2026-03-19

VEDTEKTER FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET MELTZERS GATE 5

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Meltzersgate 5. Sameiet ligger på eiendommen gnr. 213 bnr. 253 i Oslo kommune.

Sameiet består av 12 seksjoner.

Eierbrøk er fastsatt i henhold til areal.

Seksjonene er eiet av Borettslaget Meltzers gate 5, org. nr. 934 243 692 (heretter «Borettslaget»). Det er fastsatt egne vedtekter for Borettslaget. Så lenge både Sameiet og Borettslaget består, vil eierne av andelene i relasjon til Sameiets vedtekter inneha de plikter som etter Sameiets vedtekter er lagt på seksjonseierne / eierne. Etter begge vedtektsett skal Sameiets ansvar og plikter være sammenfalle med Borettslagets ansvar og plikter etter disse vedtektene.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen med fellesarealer. Det er egne vedtekter i borettslaget som regulerer andelseiernes interne forpliktelser og rettigheter.

Rettigheter og forpliktelser i henhold til disse vedtekter følger nåværende og fremtidige eiere av seksjonene på eiendommene.

Hoveddel (herunder eventuelle tilleggsdeler) og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av tinglyst reseksjonering.

Se pkt. 12 om planlagte bygningsendringer.

2. Råderett

Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet slik dette følger av vedtektene og lov om eierseksjoner. Seksjonene kan som hovedregel fritt omsette og pantsettes.

Retten til utleie reguleres av borettslagets vedtektsbestemmelser.

3. Seksjonseiernes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Seksjon 4 (andel 4 i borettslaget) har eksklusiv bruksrett til hageareal utenfor sin seksjon iht til vedlagte situasjonsplan. Denne retten kan ikke endres uten samtykke fra eier av andel 4 i borettslaget. Dersom eier av andel 4 i borettslaget krever at arealet skal tillegges som

tilleggsdel til seksjon 4, plikter eierseksjonssameiet å yte nødvendig medvirkning til reseksjonering uten nytt årsmøtevedtak. En slik rett tilligger den som til enhver tid er eier av andel 4 i borettslaget, og kan ikke endres uten etter samtykke fra hjemmelshaver av andel 4. Eier bestemmer høyden på hekken i hagen og har vedlikeholdsplikt denne.

Boder i kjeller er fellesareal, og vil kunne bli bygget noe avvikende fra slik de fremgår av seksjoneringen. Seksjon 4 (andel 4) har enerett til bod i kjeller som er seksjonert som tilleggsareal (TB4) og skal alene stå for vedlikehold av boden. Seksjonseier (andelseierne) er selv ansvarlig for å holde orden i bodene. Bodene kan ikke benyttes til lagring av søppel eller farlig avfall.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Det kreves ikke samtykke fra styre for dyrehold, men det forutsettes at dyreholdet ikke er til vesentlig sjenanse eller ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold

4.1 Eiers vedlikeholdsplikt av boenhet

(1) Den enkelte eier (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 utskiftning 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 karmer.

(3) Eieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Eieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter 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 eieren skade i boligen som Sameiet / Borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i Sameiet og Borettslaget

(7) Ny eier har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige eieren.

(8) Sameiet og andre eiere kan kreve erstatning for tap som følger av at eieren ikke oppfyller pliktene sine, jf esl. § 34.

4.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(9) Eierseksjonssameiet (Borettslaget) skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på den enkelte eier. Skade på bolig eller inventar som tilhører Sameiet, skal Sameiet utbedre dersom skaden kommer av mislighold fra en annen eier.

(10) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal Sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for eieren.

(3) Sameiets 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) Eieren 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 eieren eller annen bruker av boligen.

(6) Eieren kan kreve erstatning for tap som følge av at Sameiet ikke oppfyller pliktene sine, jf esl. § 35.

5. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene.

Seksjon 6 ikke skal dekke kostnader til fjernvarme så lenge den ikke er påkoblet fellesanlegg. Dersom denne kobler seg på skal andelen dekke sin andel iht. brøk eller avregning dersom det installeres målere.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

6. Seksjonseiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

7. Årsmøtet

7.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

7.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Flertallet beregnes etter sameiebrøken.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

7.3 Årsmøtet

Seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Borettslagets styret utgjør årsmøtet så lenge både Sameiet og Borettslaget består.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

a) behandle styrets årsberetning,

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,

c) velge styrets leder,

Årsberetning og regnskap skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

7.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8. Styret

8.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer.

Styret i Borettslaget utgjør styret i eierseksjonssameiet så lenge både Sameiet og Borettslaget består.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige personer kan velges. Når andre enn fysiske personer velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

8.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

8.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

8.4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

8.5 Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

Styreleder eller to styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan eventuelt forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

9. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10. Forretningsførsel, regnskap og revisjon

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Årsmøtet velger med vanlig flertall om Sameiet skal ha revisor. Revisor velges av Årsmøtet.

Styret skal sørge for at det blir ført ordentlig og tilstrekke regnskap.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

11. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke settes kortere enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

12. Særlige ombyggings- og endringsarbeider

Ved stiftelsen av Sameiet er det planer om å installere heis i bygget. Dersom Stifter, eller dennes rettsetterfølger, beslutter å realisere heisprosjektet plikter Sameiets organer og seksjonseierne å yte nødvendig medvirkning til dette uten årsmøtevedtak, da under forutsetning at boenhetenes arealer ikke blir berørte. Kostnaden ved etablering av heis bæres i sin helhet av stifteren eller dennes rettsetterfølger. Vedlikeholdskostnader knyttet til heisen skal ikke bæres av seksjon 1,2,3 og 6, men fordeles mellom de øvrige seksjonene etter intern eierbrøk.

Ved stiftelsen av Sameie er det planer om å etableres takterrasser på de to boenhetene i 4 etasje (seksjon (andel) 11 og 12). Dersom Stifter, eller dennes rettsetterfølger, beslutter å realisere terrasseprosjektet plikter Sameiets organer og seksjonseierne å yte nødvendig medvirkning til dette uten nytt årsmøtevedtak. Kostnaden bæres i sin helhet av Utbygger. Ansvaret for vedlikehold av terrassene skal ligger på seksjonseier (iht borettslagets vedtekter: andelseierne 11 og 12), og kostnadene bæres i sin helhet av disse for hver sine arealer. Vedlikehold av terrassene må utføres slik at skader unngås og forebygges.

Ved stiftelsen er det planer om å etablere en bod på fellesareal (muligens i portrom). Dersom Stifter, eller dennes rettsetterfølger, beslutter å etablere slik bod på fellesarealet plikter Sameiets organer og seksjonseierne å yte nødvendig medvirkning til dette uten nytt årsmøtevedtak. Kostnaden bæres i sin helhet av Utbygger. Boden fordeles av selger.

13. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

8

Situasjonsplan uteareal seksjon 4:



PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE

Eierseksjonssameiet Meltzers gate 5
Org.nr.: [●]

Dato: 28/3-2026
Sted: Oslo

Tilstede:

Borettslaget Meltzers gate 5, som eier samtlige seksjoner i sameiet, representert ved styret:

- Fabian Hagen Sandboe, styreleder
- Jon Strand, styremedlem
- Lasse Røsnes, styremedlem

Det ble konstatert at borettslaget eier 100 % av seksjonene og dermed representerer samtlige stemmer i sameiet.

Sak 1 – Konstituering

Følgende ble valgt:

- Møteleder: Fabian Hagen Sandboe
- Referent: Jon Strand

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

Sak 2 – Vedtektsendringer

Det vises til forslag til reviderte vedtekter for Eierseksjonssameiet Meltzers gate 5, datert [19.03.2026].

Årsmøtet har gjennomgått forslaget og finner det hensiktsmessig å vedta nye vedtekter i sin helhet.

Vedtak:

Årsmøtet vedtar enstemmig de nye vedtektene slik de foreligger.

Det besluttes at:

- De nye vedtektene erstatter tidligere vedtekter i sin helhet
- Vedtektene trer i kraft fra dags dato
- Styret gis fullmakt til å foreta mindre redaksjonelle endringer

Vedtaket er fattet med 100 % av stemmene, tilsvarende samtlige seksjoner i sameiet.

Avslutning

Det forelå ingen ytterligere saker. Møtet ble hevet.

Signaturer:

Fabian Hagen Sandboe
Møteleder

Jon Strand
Referent

PROTOKOLL FRA GENERALFORSAMLING

Borettslaget Meltzers gate 5
Org.nr.: 934 243 692

Dato: 28.03.2026
Sted: [●]

Tilstede:

Samtlige andeler i borettslaget var representert.

Borettslaget var representert ved styret:

- Fabian Hagen Sandboe, styreleder
- Jon Strand, styremedlem
- Lasse Røsnes, styremedlem

Det ble konstatert at samtlige stemmer var representert, og at generalforsamlingen dermed var beslutningsdyktig.

Sak 1 – Konstituering

Følgende ble valgt:

- Møteleder: Fabian Hagen Sandboe
- Referent: Jon Strand

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

Sak 2 – Vedtektsendringer

Det vises til forslag til reviderte vedtekter for Borettslaget Meltzers gate 5 datert 19.03.2026.

Generalforsamlingen har gjennomgått forslaget og finner det hensiktsmessig å vedta nye vedtekter i sin helhet. Gjennomgang og godkjenning ble gjort på e-post.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar enstemmig de nye vedtektene slik de foreligger.

Det besluttes at:

- De nye vedtektene erstatter tidligere vedtekter i sin helhet
- Vedtektene trer i kraft fra 28.03.2026
- Styret gis fullmakt til å foreta mindre redaksjonelle endringer

Vedtaket er fattet med 100 % av stemmene.

Avslutning

Det forelå ingen ytterligere saker. Møtet ble hevet.

Signaturer:

Fabian Hagen Sandboe
Møteleder

Jon Strand
Referent

STYREPROTOKOLL – SAMEIE

Sameie: Eierseksjonssameiet Meltzers gate 5
Organisasjonsnummer: [●]
Dato: 28/3-2026
Sted: Oslo

Tilstede:

- Fabian Hagen Sandboe, styreleder
- Jon Strand, styremedlem
- Lasse Røsnes, styremedlem

Sak: Vedtak om endring av vedtekter

Det vises til forslag til reviderte vedtekter for Eierseksjonssameiet Meltzers gate 5 datert [19.03.2026].

Styret har gjennomgått forslaget og finner det hensiktsmessig å oppdatere vedtektene for å sikre klarere regulering av sameiets drift, rettigheter og plikter.

Vedtak:

Styret vedtar enstemmig å godkjenne forslag til nye vedtekter slik de foreligger.

Det besluttes at:

- De nye vedtektene erstatter tidligere vedtekter i sin helhet.
- Vedtektene trer i kraft fra [dato / tidspunkt for årsmøtevedtak dersom påkrevd].
- Styret gis fullmakt til å foreta mindre redaksjonelle endringer.

Styret er kjent med at vedtektsendringer etter eierseksjonsloven normalt krever vedtak i årsmøte, og vil sørge for at dette behandles i samsvar med lovens krav.

Signaturer:

Fabian Hagen Sandboe, styreleder

Jon Strand, styremedlem

Lasse Røsnes, styremedlem

Estimert driftsbudsjett og kostnadsfordeling Meltzers gate 5 Borettlsag

Finansieringsplan er utarbeidet i tidlig fase. Mindre endringer må påregnes. Siste oppdatert 14.02.2026

Etasje	Bolignr	Snr.	Andelsnr.	BRA-I	Brøk	Driftsutgifter pr. år	Driftsutgifter pr. mnd.	Internett	Service heis
U	U0102	1	1	125	0,07306	kr 42 546,49	kr 3 545,54	kr 379	
U	U0101	2	2	47	0,02747	kr 15 997,48	kr 1 333,12	kr 379	
U	U0103	3	3	51	0,02981	kr 17 358,97	kr 1 446,58	kr 379	
1	H0101	4	4	217	0,12683	kr 73 860,71	kr 6 155,06	kr 379	kr 143
1	H0102	5	5	117	0,06838	kr 39 823,52	kr 3 318,63	kr 379	kr 77
1	H0103	6	6	33	0,01929	kr 11 232,27	kr 936,02	kr 379	
2	H0202	7	7	149	0,08708	kr 50 715,42	kr 4 226,28	kr 379	kr 98
2	H0201	8	8	224	0,13092	kr 76 243,32	kr 6 353,61	kr 379	kr 147
3	H0302	9	9	149	0,08708	kr 50 715,42	kr 4 226,28	kr 379	kr 98
3	H0301	10	10	224	0,13092	kr 76 243,32	kr 6 353,61	kr 379	kr 147
4	H0402	11	11	177	0,10345	kr 60 245,83	kr 5 020,49	kr 379	kr 116
4	H0401	12	12	198	0,11572	kr 67 393,65	kr 5 616,14	kr 379	kr 130
				1711		kr 582 376,40	kr 48 531,37	kr 4 548	kr 957

Totale utgifter	kr 582 376,40

Eiendomsskatt	kr 0
Fjernvarme vinter	kr 15 833
Fjernvarme sommer	kr 379
Tot fjernvarme	kr 16 213

Service heis kr 9 000

Service fjernvarme	kr	10 000

Service fjernvarme	Kostander oppvarming og varmtvann	Sum felleskost pr mnd		
kr 61	kr 1 184	kr	4 790,85	Ikke tilgang til heis
kr 23	kr 445	kr	1 801,36	Ikke tilgang til heis
kr 25	kr 333	kr	1 804,67	Ikke tilgang til heis
kr 106	kr 2 056	kr	8 459,60	
kr 57	kr 1 109	kr	4 561,17	
		kr	936,02	*Ikke tilkoblet felles fyring eller heis*
kr 73	kr 1 412	kr	5 808,67	
kr 109	kr 2 123	kr	8 732,49	
kr 73	kr 1 412	kr	5 808,67	
kr 109	kr 2 123	kr	8 732,49	
kr 86	kr 1 677	kr	6 900,23	
kr 96	kr 1 876	kr	7 718,90	
kr 817	kr 15 750	kr	66 055,11	
		kr	792 661,38	

STYREPROTOKOLL – BORETTSLAG

Borettslag: Borettslaget Meltzers gate 5
Organisasjonsnummer: 934243692
Dato: 28/3-2026
Sted: Oslo

Tilstede:

- Fabian Hagen Sandboe, styreleder
- Jon Strand, styremedlem
- Lasse Røsnes, styremedlem

Sak: Vedtak om endring av vedtekter

Det vises til forslag til reviderte vedtekter for Borettslaget Meltzers gate 5 datert [19.03.2026].

Styret har gjennomgått forslaget og vurdert behovet for oppdatering av vedtektene, herunder presiseringer og tilpasninger til gjeldende praksis og regelverk.

Vedtak:

Styret vedtar enstemmig å godkjenne forslag til nye vedtekter slik de foreligger.

Det besluttes at:

- De nye vedtektene erstatter tidligere vedtekter i sin helhet.
- Vedtektene trer i kraft fra godkjennelse i generalforsamling.
- Styret gis fullmakt til å foreta eventuelle mindre redaksjonelle endringer.

Dersom vedtektsendringene krever behandling i generalforsamling etter borettslagsloven, skal styret sørge for at saken fremmes der for endelig godkjenning.

Signaturer:

Fabian Hagen Sandboe, styreleder

Jon Strand, styremedlem

Lasse Røsnes, styremedlem

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2026/02073-3	Åsmund Iva Fallet	15.05.2026

Adresse: Meltzers gate 5
Eiendom: 213/253
Ansvarlig søker: PREDIO AS
Tiltakshaver: SCHULTZ BOLIG AS

Delvis rammetillatelse, delvis avslag - Meltzers gate 5

Plan- og bygningsetaten godkjenner delvis søknaden om etablering av takterrasser, som vi mottok 23.02.2026. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Vi godkjenner etablering av takterrasse 2.

Vi gir dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 om avstand til nabogrense, for plassering av takterrasse 2 nærmere nabogrense enn 4,0 meter.

Vi avslår etablering av takterrasse 1.

Vi avslår takterrasse 1 fordi tiltaket er i strid med reguleringsplan S-2997 § 4 a, som stiller krav om at endringer av bygningens eksteriør skal være tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Dispensasjon fra § 4 a kan ikke gis.

Det er ikke merknader til søknaden.

Rammetillatelsen er gitt med vilkår som må oppfylles før dere kan få igangsettingstillatelse. Vilkårene finner dere under avsnittet «vilkår i den videre prosessen».

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden gjelder etablering av to takterrasser plassert i eksisterende skråtak mot bakgård. Vi godkjenner etablering av takterrasse 2, og vi avslår etablering av takterrasse 1.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Plangrunnlaget for eiendommen

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

Eiendommen er regulert til underformål spesialområde bevaring bolig i reguleringsplan S-2997, vedtatt 07.09.1988.

Hensynsoner og temakart
Eiendommen er omfattet av hensynssone H190_2 - Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

Eiendommen befinner seg i et område med nasjonale kulturminneinteresser. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T5 for kulturminnevern (datert 04.03.2015).

Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Byantikvaren har den 06.05.2026 uttalt følgende:

> *Byantikvaren fraråder etablering av takterrasse nr. 1, da denne legger seg bak en eksisterende ark og kommer i konflikt med opptil flere piper. Byantikvaren vil ikke motsette seg at det gis dispensasjon fra reguleringsplanen til takterrasse nr. 2, da denne vurderes å være i tråd med loftsveileder.*

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

Vurdering av plankravet

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5.

Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Tiltakets kvaliteter

Tiltakets utforming og påvirkning på kulturminner og/eller antikvariske verdier

Takterrasse 1
Takterrasse 1 er plassert i nær tilknytning til eksisterende ark og flere opprinnelige piper. Etter Plan- og bygningsetatens vurdering medfører dette at takterrassen skaper et rotete og lite helhetlig inngrep i takflatene. Dette vil også være et mer dominerende inngrep i takflaten enn det loftsveilederen åpner for.

Loftsveilederen presiserer at takflaten er et areal som er sårbart for inngrep, og at nye elementer skal plasseres i god avstand til opprinnelige takdetaljer som piper og arker, og være tydelig underordnet takets hovedform. Dette anses ikke å være gjort for takterrassen, som er plassert i kort avstand fra både eksisterende piper og takark. Videre fremgår det at hulltaking av tak i form av takterrasser skal vurderes restriktivt, og at det er mindre handlingsrom for bygninger regulert til bevaring, som er tilfellet for denne eiendommen.

Plan- og bygningsetaten vurderer at takterrasse 1, gjennom sin plassering og utforming, kommer i konflikt med disse føringene i loftsveilederen og i konflikt med reguleringsplanens § 4 a. Terrassen reduserer opplevelsen av takets opprinnelige struktur og har en avstand til ark og piper som fremstår uheldig i et bevaringsperspektiv. Tiltaket anses derfor ikke å være tilpasset det bevaringsverdige miljøet, og innebærer en svekkelse av de antikvariske verdiene.

Takterrasse 2
Takterrasse 2 er plassert mer tilbaketrukket i takflaten mot bakgård, med god avstand til piper, gesims og andre opprinnelige takdetaljer. Terrassen er i hovedsak omsluttet av takflate på alle sider og fremstår som et inngrep som underordner seg takets helhet.

Plan- og bygningsetaten vurderer at takterrasse 2 er i tråd med loftsveilederens retningslinjer for tiltak mot bakgård, hvor det åpnes for takterrasser når de er nøkternt utformet, har begrenset omfang og er tilpasset bygningens arkitektur. Tiltaket vurderes å ha liten visuell påvirkning på taklandskapet og ingen merkbar negativ virkning på kulturminneverdiene knyttet til bygningen eller bygningsmiljøet. Tiltaket vurderes å være i tråd med reguleringsplanens § 4 a, og dispensasjon for denne takterrassen er derfor ikke behandlet.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven og reguleringsplanen og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Dispensasjon fra avstand til nabogrense i pbl. § 29-4
Søker begrunner dispensasjonen med at takterrassene er nedfelt i eksisterende takflate og ikke medfører økt byggehøyde eller nytt bygningsvolum mot naboeiendommene. Tiltaket vil etter

søkers vurdering ikke gi tap av lys eller luft, ikke medføre økt brannfare og ikke være til sjenanse for naboene. Videre fremheves det at takterrassene gir loftsleilighetene private uteoppholdsarealer og et betydelig kvalitetsløft.

Dispensasjon fra § 4 a i reguleringsplan S-2997
Søker mener primært at tiltaket er innenfor bestemmelsen, da takterrassene er tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Dersom dispensasjon likevel anses nødvendig, begrunnes søknaden om dispensasjon med at takterrassene er små, forsiktig utformet, plassert godt inn på takflaten og ikke synlige fra offentlig rom. Søker viser til at avstand til piper og andre opprinnelige bygningsdeler i hovedsak er ivaretatt, og at tiltaket kun innebærer et begrenset avvik fra byggets opprinnelige uttrykk, samtidig som det gir økt bokvalitet.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å ikke gi dispensasjon fra § 4 a i reguleringsplan for området bak Slottet, S-2997

Hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt
Hensynet bak § 4 a i reguleringsplan S-2997 er å sikre bevaring av områdets kulturhistoriske og arkitektoniske kvaliteter. Bestemmelsen skal hindre tiltak som endrer bygningenes opprinnelige eller helhetlige uttrykk på en måte som svekker det bevaringsverdige miljøet. Formålet er å bevare taklandskap, volumoppbygging og karakteristiske elementer som piper og arker, samt å sikre at nyere inngrep fremstår underordnet den opprinnelige arkitekturen.

Takterrasse nr. 1 anses ikke å ha en utforming som er tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Terrassen er plassert bak en eksisterende ark og kommer i konflikt med flere piper, som er viktige og karaktergivende elementer i takflaten. Tiltaket medfører derfor et tydelig brudd i bygningens opprinnelige takform og taklandskapets lesbarhet.

Selv om takterrassen i hovedsak er vendt mot bakgård, innebærer tiltaket en svekkelse av utformingen av takflaten og lesbarheten denne. Terrassens plassering og utforming svekker takflatens helhet på en måte som anses spesielt uheldig i et område regulert til spesialområde bevaring, og avviket fra bestemmelsen vurderes som betydelig.

Vi konkluderer med at dispensasjonen setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er ikke klart større enn ulempene
Fordelene ved tiltaket er i hovedsak knyttet til økt bokvalitet for beboerne i loftsleiligheten, ved at disse får tilgang til privat uteoppholdsareal og bedre lysforhold. Dette er hensyn som kan tillegges begrenset vekt, da det først og fremst gjelder interne kvaliteter for et begrenset antall personer.

Ulempene ved tiltaket er at tiltaket innebærer en svekkelse av reguleringsplanens bevaringsintensjon, både gjennom inngrep i takflaten og ved konflikt med opprinnelige og bevaringsverdige bygningsdeler som piper og ark. Å tillate en slik løsning vil redusere forutsigbarheten og konsekvensen i praktiseringen av vernebestemmelsene, og kan over tid bidra til en uheldig fragmentering av det samlede taklandskapet i området.

Videre vurderes tiltaket å ha en potensiell presedensvirkning, og kan føre til en uthuling av bevaringsformålet i reguleringsplanen.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det ikke er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Uavhengig av om vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

Etter en konkret vurdering konkluderer vi i denne saken med at vi ikke gir dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra pbl. § 29-4

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt
Hensynet bak plan- og bygningsloven § 29-4 om avstand til nabogrense er å sikre tilstrekkelige lys- og luftforhold mellom bygg, ivareta brannsikkerhet og forebygge urimelige ulemper for naboeiendommer, blant annet knyttet til innsyn og privatrettslige konflikter.

I denne saken er det omsøkt dispensasjon for takterrasser som plasseres nærmere nabogrense enn det lovens hovedregel tilsier. Takterrasse lengst øst er ca. 1 meter fra nabogrense mot gnr./bnr. 213/250. Takterrassen lengst vest avslås i andre forhold, og dispensasjon fra pbl. § 29-4 for denne takterrassen er derfor ikke behandlet.

Plan- og bygningsetaten legger vekt på at takterrassen er nedfelt i eksisterende takflate og ikke medfører økt byggehøyde eller volum mot naboeiendommene. Tiltaket vurderes derfor ikke å medføre vesentlig tap av lys eller luft for naboene. Videre er terrassearealene plassert i takflater som i begrenset grad vender direkte mot naboeiendommer, noe som reduserer risikoen for innsyn og sjenanse.

Ansvarlig søker har redegjort for at tiltaket ikke medfører økt brannfare, og vi legger til grunn at tiltaket prosjekteres slik at brannsikkerheten ivaretas.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene
Fordelene ved tiltaket er først og fremst knyttet til økt bokvalitet for loftsleiligheten, ved at denne får et privat uteoppholdsareal i direkte tilknytning til boligen. Videre bidrar nye glassfelt i forbindelse med takterrassene til økt lysinnslipp og bedre kvalitet i leiligheten.

Ulempene ved tiltaket vurderes som begrensede. Selv om avstanden til nabogrense er redusert, medfører ikke tiltaket nye dominerende bygningsvolumer, og det fremstår ikke som til vesentlig ulempe for naboene når det gjelder lys, luft, utsyn eller bruk av egen eiendom.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om

dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor dispensasjon.

Godkjente tegninger

Tegninger som er godkjent som grunnlag for tillatelsen, 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.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Deler av tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser.

Vi godkjenner:
Takterrasse 2 (takterrassen lengst mot øst) tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner denne delen av søknaden. Tillatelsen er hjemlet i pbl. § 21-4.

Vi avslår:
Takterrasse 1 (takterrassen lengst mot vest) tilfredsstiller ikke plan- og bygningslovens bestemmelser fordi den er i strid med § reguleringsplan S-2997 § 4 a, som stiller krav om at eksteriørendringer skal være tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Vi avslår derfor denne delen av søknaden.

Den videre prosessen

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. 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 ferdigstillelse.

Vilkår

Oppdaterte tegninger – Vilkår for igangsettingstillatelse
Før igangsettingstillatelse kan gis, må det innsendes oppdaterte tegninger. Takplan og situasjonsplan skal revideres slik at tiltak som ikke er godkjent (takterrasse 1) er fjernet fra tegningene.

Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

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

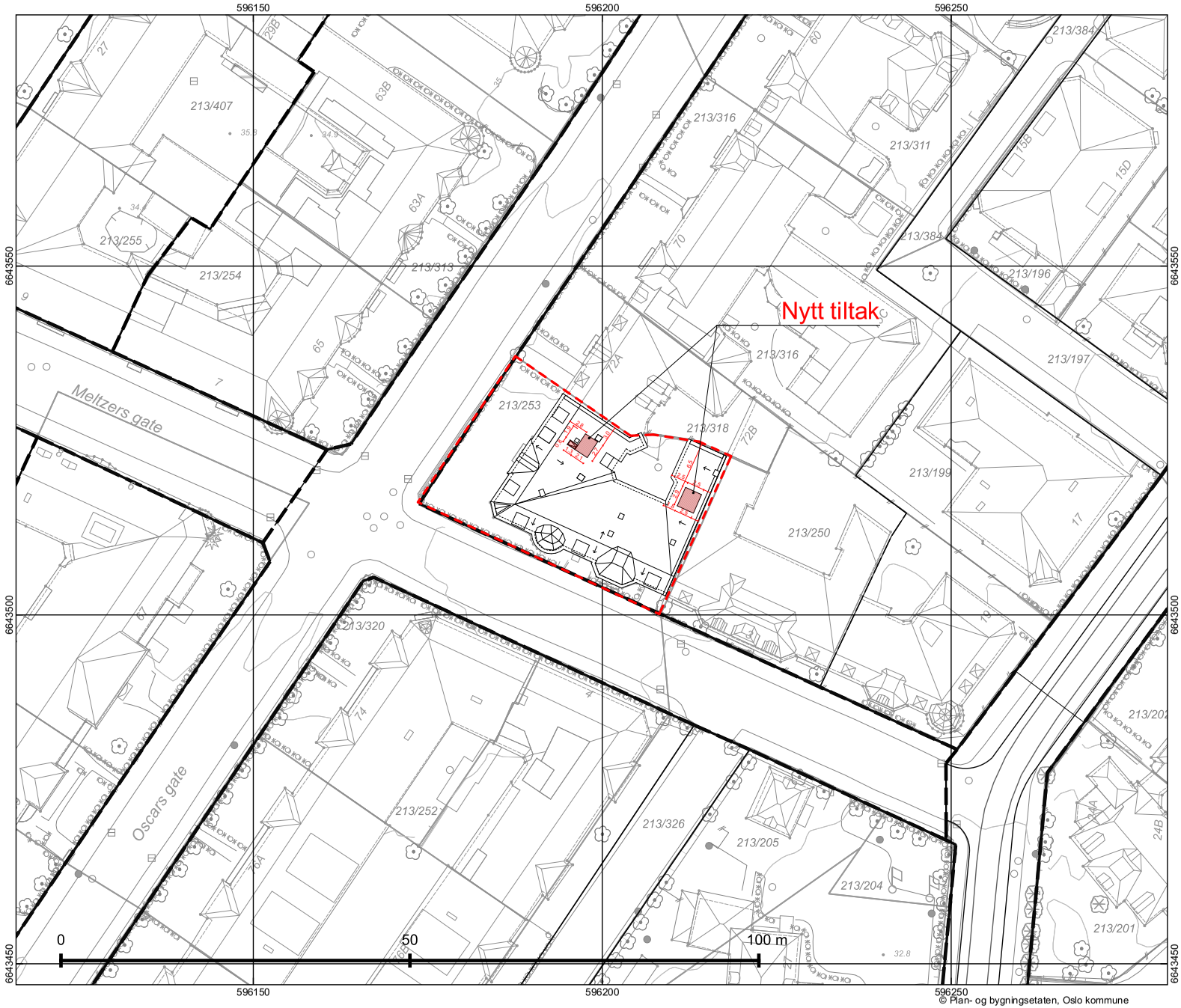
Hildegunn Løvold Ohren
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan
Takplan
Snitt AA
Snitt BB
Fasade nordvest

Mottakere:
PREDIO AS, Hedvig Holtmann

Kopi til:
SCHULTZ BOLIG AS, Fabian Sandboe



Oslo

Dato: 15.12.2025
Bruker: noas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Adresse: MELTZERS GATE 5

Gnr/Bnr: 213/253

PlottID/Best.nr: 333250/ 86523864

Deres ref.:

Kommentar:

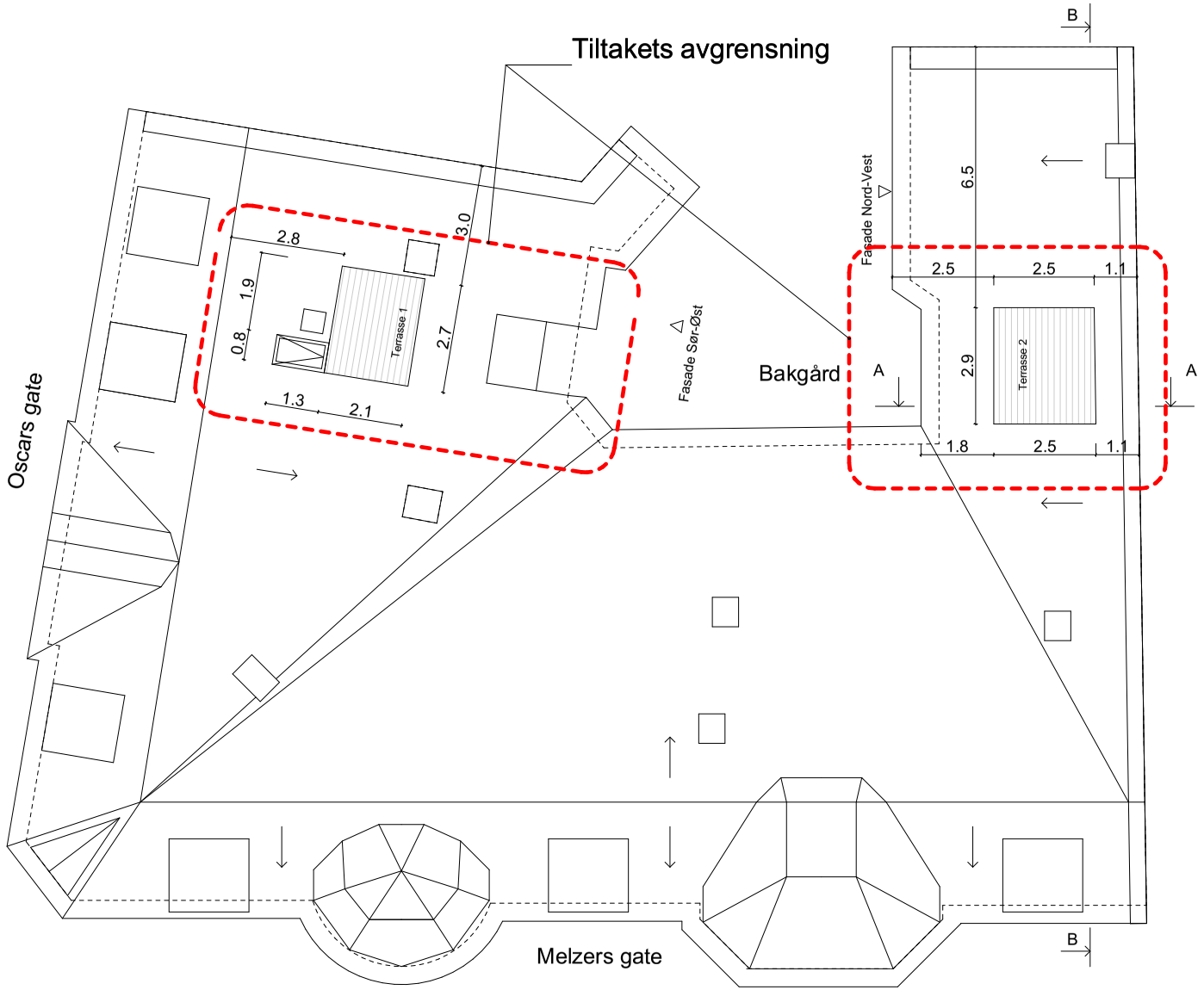
Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for:
Byggesak

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

Beskrivelse:

NR:
Dato: 20/12/2025
Revidert dato:



RevID	ChID	Change Name	Date

Drawing
Plan 6. Forenklet Forenklet Takplan - Ny situasjon

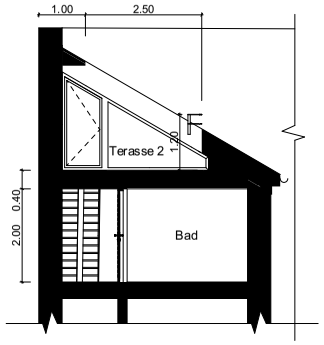
Adresse
Meltzers gate 5, 0257 Oslo

Prosjektnr.	Date	Gnr./Bnr.	Scale (A3)
3125	**08.12.2025**	**213/253**	**1:100**
Fase.	Sign.	Dev.	Drawing №
Byggesøknad	**SS**	**AP**	**A11.2.5**

N

PREDIO
ARKITEKTUR &
EIENDOMSUTVIKLING

Snitt A-A



RevID	ChID	Change Name	Date

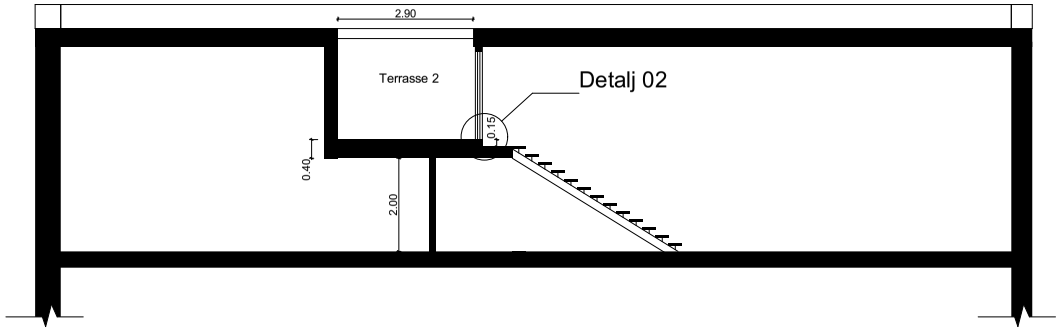
Drawing
Snitt AA - Ny situasjon

Adresse
Meltzers gate 5, 0257 Oslo

Prosjektnr.	Date	Gnr./Bnr.	Scale (A3)
3125	**08.12.2025**	**213/253**	**1:100**
Fase.	Sign.	Dev.	Drawing №
Byggesøknad	**SS**	**AP**	**A11.2.6**

PREDIO
ARKITEKTUR &
EIENDOMSUTVIKLING

Snitt B-B



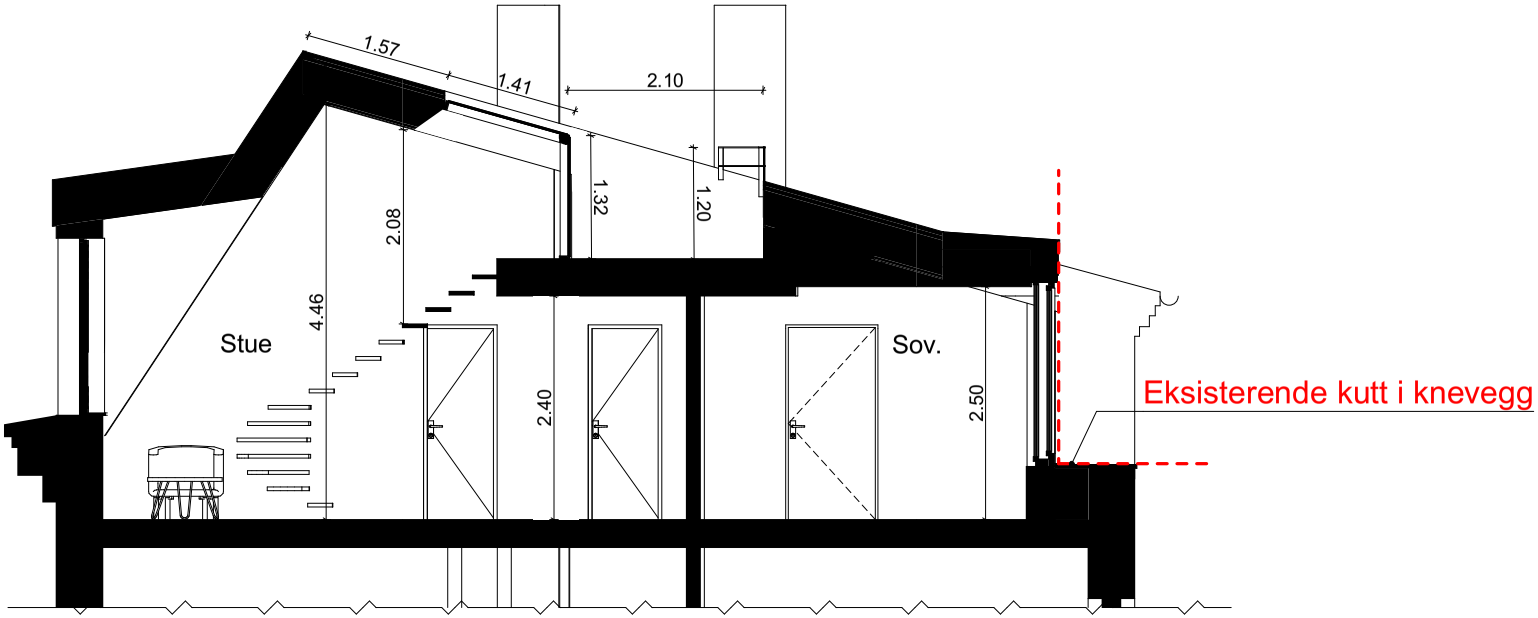
RevID	ChID	Change Name	Date

Drawing
Snitt BB - Ny situasjon

Adresse
Meltzers gate 5, 0257 Oslo

Prosjektnr.	Date	Gnr./Bnr.	Scale (A3)
3125	**08.12.2025**	**213/253**	**1:100**
Fase.	Sign.	Dev.	Drawing №
Byggesøknad	**SS**	**AP**	**A11.2.7**

PREDIO
ARKITEKTUR &
EIENDOMSUTVIKLING



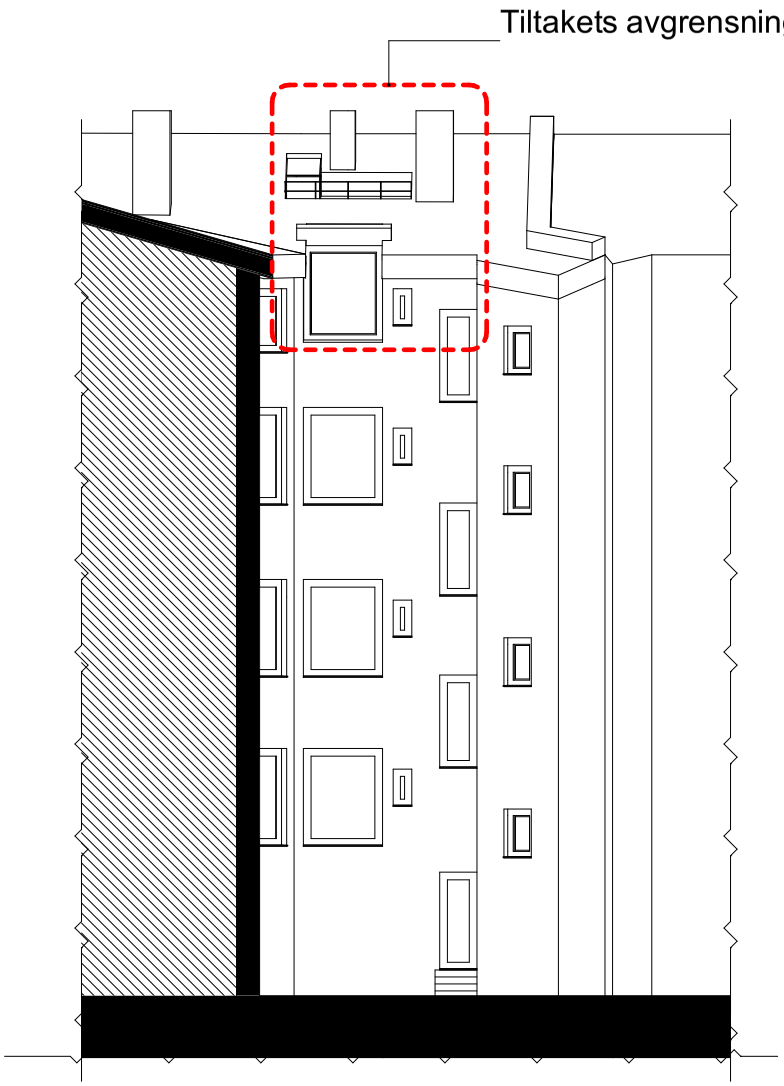
RevID	ChID	Change Name	Date

Drawing
Snitt CC - Ny situasjon

Adresse
Meltzers gate 5, 0257 Oslo

Prosjektnr.	Date	Gnr./Bnr.	Scale (A3)
3125	**08.12.2025**	**213/253**	**1:100**
Fase.	Sign.	Dev.	Drawing №
Byggesøknad	**SS**	**AP**	**A11.2.8**

PREDIO
ARKITEKTUR &
EIENDOMSUTVIKLING



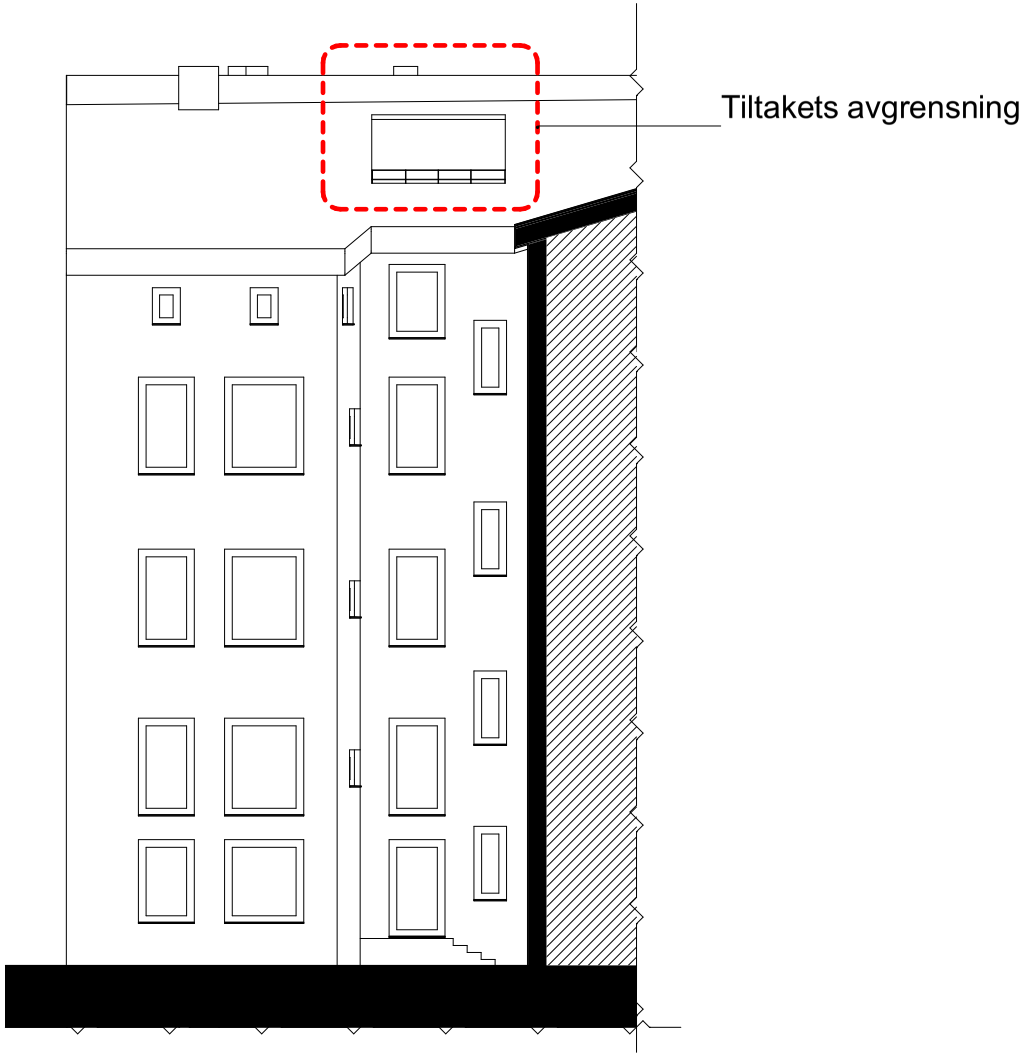
RevID	ChID	Change Name	Date

Drawing
Fasade Sør-Øst - Ny situasjon

Adresse
Meltzers gate 5, 0257 Oslo

Prosjektnr.	Date	Gnr./Bnr.	Scale (A3)
3125	**08.12.2025**	**213/253**	
Fase.	Sign.	Dev.	Drawing №
Byggesøknad	**SS**	**AP**	**A11.2.9**

PREDIO
ARKITEKTUR &
EIENDOMSUTVIKLING



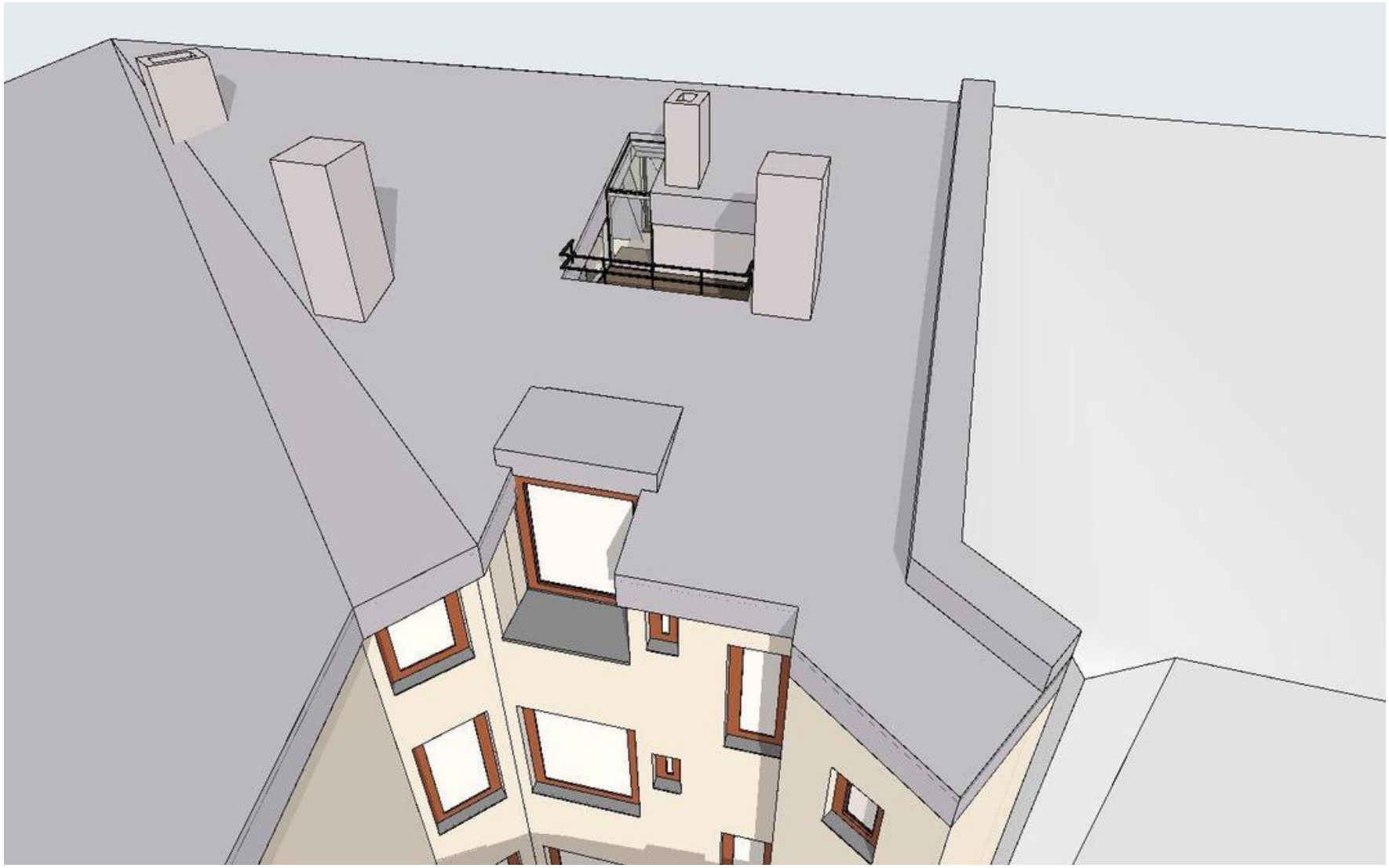
RevID	ChID	Change Name	Date

Drawing
Fasade Nord-Vest - Ny situasjon

Adresse
Meltzers gate 5, 0257 Oslo

Prosjektnr.	Date	Gnr./Bnr.	Scale (A3)
3125	**08.12.2025**	**213/253**	
Fase. **Byggesøknad**	Sign. **SS**	Dev. **AP**	Drawing № **A11.2.10**

PREDIO ARKITEKTUR & EIENDOMSUTVIKLING



RevID	ChID	Change Name	Date

Drawing
3D-illustrasjon av takterrasse 1

Adresse
Meltzers gate 5, 0257 Oslo

Prosjektnr.	Date	Gnr./Bnr.	Scale (A3)
3125	**08.12.2025**	**213/253**	
Fase.	Sign.	Dev.	Drawing №
Byggesøknad	**SS**	**AP**	**A11.2.11**

PREDIO
ARKITEKTUR &
EIENDOMSUTVIKLING



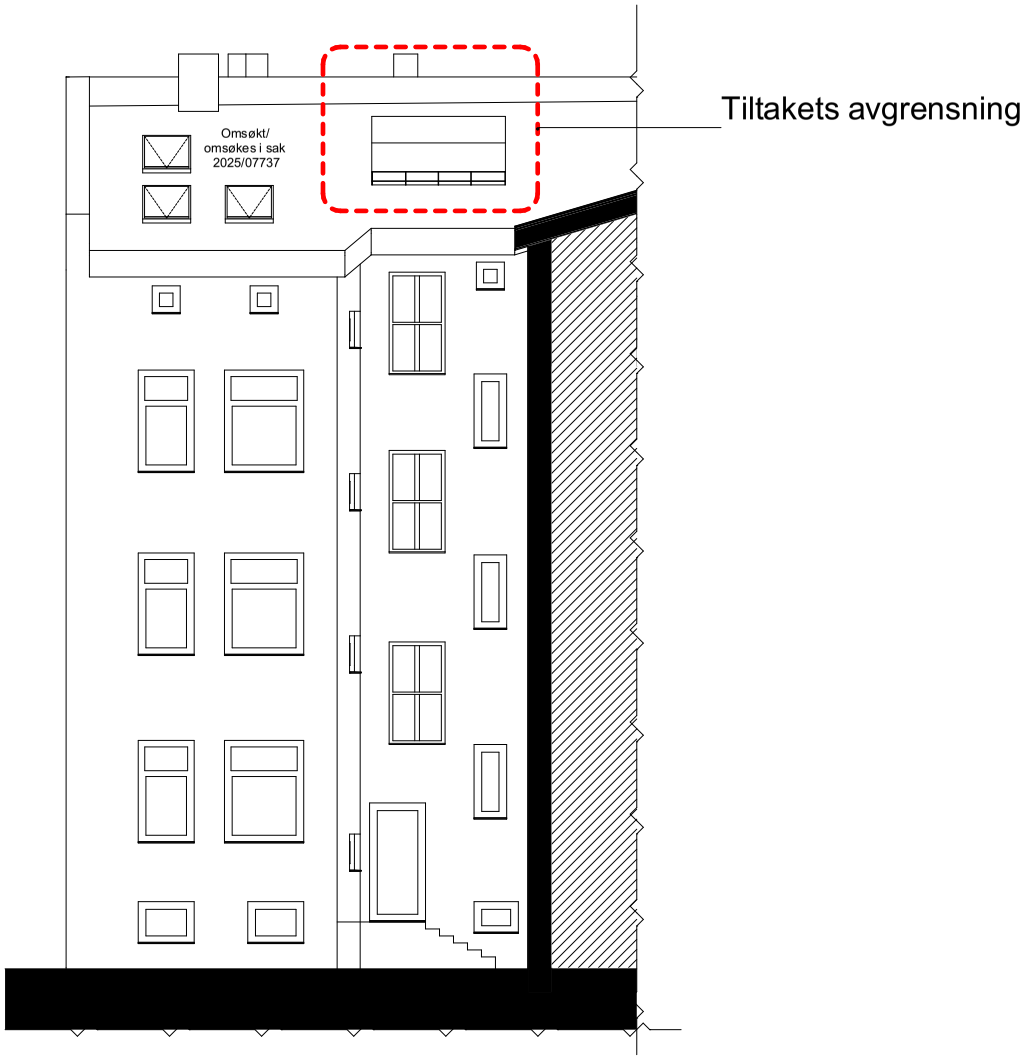
RevID	ChID	Change Name	Date

Drawing
3D-illustrasjon av takterrasse 2

Adresse
Meltzers gate 5, 0257 Oslo

Prosjektnr.	Date	Gnr./Bnr.	Scale (A3)
3125	**08.12.2025**	**213/253**	
Fase.	Sign.	Dev.	Drawing №
Byggesøknad	**SS**	**AP**	**A11.2.15**

PREDIO
ARKITEKTUR &
EIENDOMSUTVIKLING



RevID	ChID	Change Name	Date

Drawing
Fasade Nord-Vest - Ny situasjon

Adresse
Meltzers gate 5, 0257 Oslo

Prosjektnr.	Date	Gnr./Bnr.	Scale (A3)
3125	**08.12.2025**	**213/253**	
Fase.	Sign.	Dev.	Drawing №
Byggesøknad	**SS**	**AP**	**A11.2.10**

PREDIO
ARKITEKTUR &
EIENDOMSUTVIKLING

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/07737-20	Åsmund Iva Fallet	27.02.2026

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

Igangsettingstillatelse - Meltzers gate 5

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om igangsettingstillatelse for bruksendring og opprettelse av nye boenheter i eksisterende boligbygg og fasadeendringer mot bakgård, mottatt 25.02.2026.

Igangsettingstillatelsen omfatter innvendig ombygging av boligarealer samt kontroll av tidligere utførte arbeider.

Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.

Tiltaket

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 avvikles.

Ansvar

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

Løfteinnretninger/heis

Vi gjør oppmerksom på at vi ikke gir driftstillatelse for løfteinnretninger før dere har sendt inn heisteknisk dokumentasjon som er beskrevet i vedlagt *Veiledning for tiltakshaver/søker – Løfteinnretning*.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Den videre prosessen

Dere må ha sendt inn erklæringer om ansvarsretter for utførelse før arbeidene starter. I tillegg må dere oppdatere og sende inn gjennomføringsplanen hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og når dere søker midlertidig brukstillatelse eller 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 ferdigstillelse.

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

Hildegunn Løvold Ohren
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan

Mottakere:
Enerhaugen Arkitektkontor AS, Pål Storsveen

Kopi til:
MELTZERSGATE 5 HOLDING AS, Ludvig Ovtun

Plan- og bygningsetaten

Oslo

RÆDER BING ADVOKATFIRMA AS
Marianne Frisvold Furuseth
Postboks 2944 Solli
0230 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/23464-6	Lien Kim Ung	19.02.2026

Adresse: Meltzers gate 5
Eiendom: 213/253
Søker: RÆDER BING ADVOKATFIRMA AS

Vedtak om seksjonering av Meltzers gate 5

Plan- og bygningsetaten viser til søknad om seksjonering som vi mottok 19.12.2025.

Vedtak

Plan- og bygningsetaten vedtar å inndele 213/253 i 12 seksjoner. Seksjon 1 til 12 er boligseksjoner. Seksjoneringen er hjemlet i eierseksjonsloven § 13.

Seksjon 1,3, 4, 6-10 og 12 har tilleggsareal i bygning.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Søknaden tilfredsstiller kravene i eierseksjonsloven §§ 7 og 11.

Plan- og bygningsetaten har ikke vært på befaring på eiendommen.

Vi understreker at vedtak om seksjonering ikke innebærer noen form for godkjenning etter bygningslovgivningen.

Retting av seksjoneringssøknaden

Etter avtale med søker Marianne F. Furuseth har vi rettet pkt.4 i seksjoneringssøknaden.

Retting av vedleggene til seksjoneringssøknaden

Etter avtale med søker Marianne F. Furuseth har vi gjort endringer på plantegningene. Dette er gjort for å tydeliggjøre avgrensningen av seksjonene, og medfører i praksis liten endring av søknaden.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Hva skjer videre i saken?

Mottar vi ingen klager innen klagefristens utløp vil vi sende de nødvendige dokumentene til Kartverket for tinglysing og formell opprettelse av nye seksjoner. Etter tinglysing sender vi tinglyste dokumenter, matrikkelbrev og faktura til deg.

Viktig informasjon om urådighet

Hvis det er tinglyst urådighet på eiendommen vil Kartverket kreve samtykke fra urådighetshaver for at seksjoneringen kan tinglyses.

For å unngå unødige opphold i saken anbefaler vi at samtykke fra urådighetshaver er sendt til oss i god tid før klagefristens utløp. Samtykket må sendes til oss i original per post.

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

Lien Kim Ung
saksbehandler
enhet eiendomssaker indre by

Sofie Søiland
enhetsleder

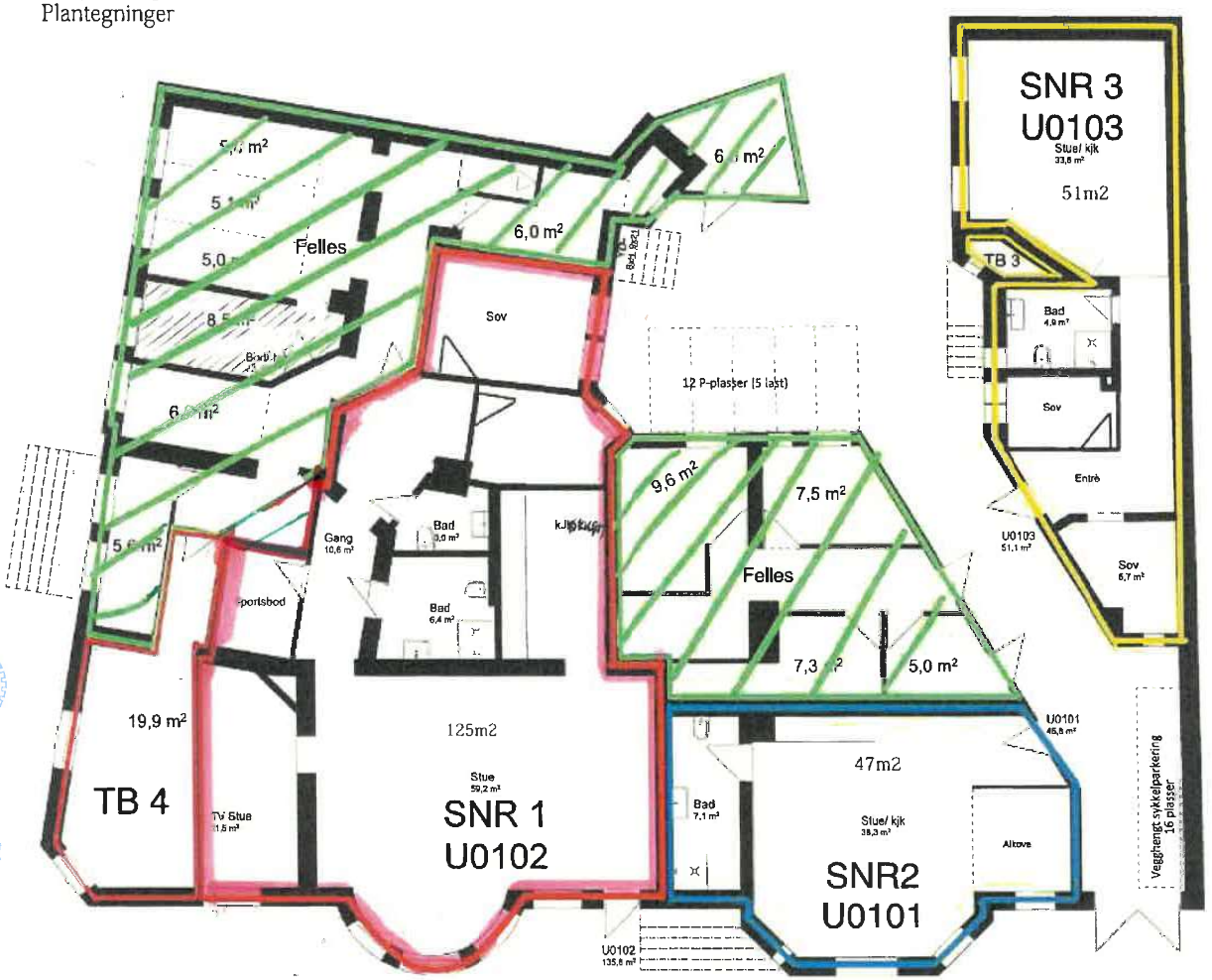
Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Kart-sak 202523464
Plantegninger-sak 202523464

Mottakere:
RÆDER BING ADVOKATFIRMA AS, Marianne Frisvold Furuseth

Seksjonering
Plantegninger

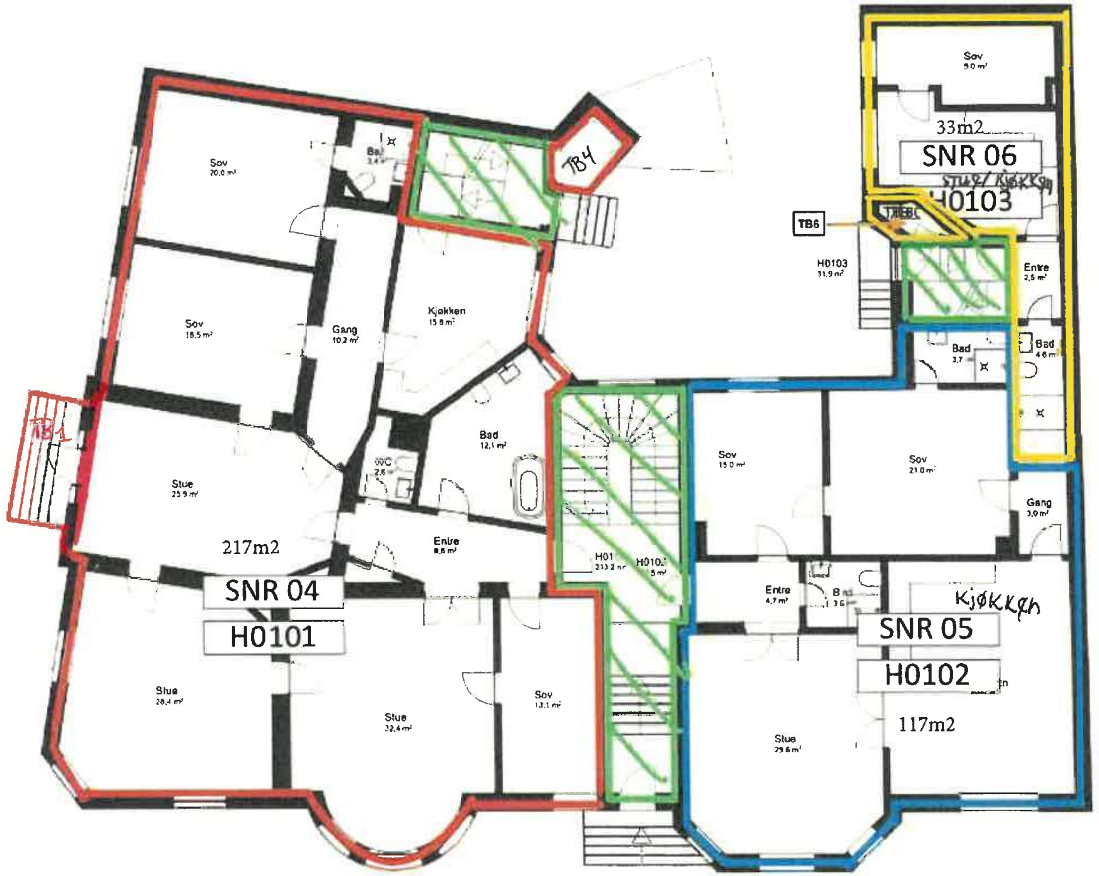
Tegn nr.: E1 | Rev.:
Tegning: Plan U. etasje



ENERHAUGEN ARKITEKTKONTOR	Utarbeidelsesgrupper	Prosj.nr: 2025 015	Saksv.:	Gnr/Bnr: 213/ 253	Tegnet av: PS	Oppdragsansvarlig: LG	Kontr:	RevID	EndrID	Endring	Dato
		Tiltaks/saker: Meltzersgt. 5 Holding AS Bogstadveien 27B			Prosjekt/Adresse: Meltzers gate 5- bolig						

Fase: Rammesøknad | Fag: ARK | Målestokk: | Arkr: A3
Tegningsnr.: E1 | Dato: 09.04.25
Tegning: Plan U. etasje | Rev.: | Sist Revidert: 16.01.2026

VEDLEGG 2 av 6
Oslo kommune Plan- og bygningsetaten



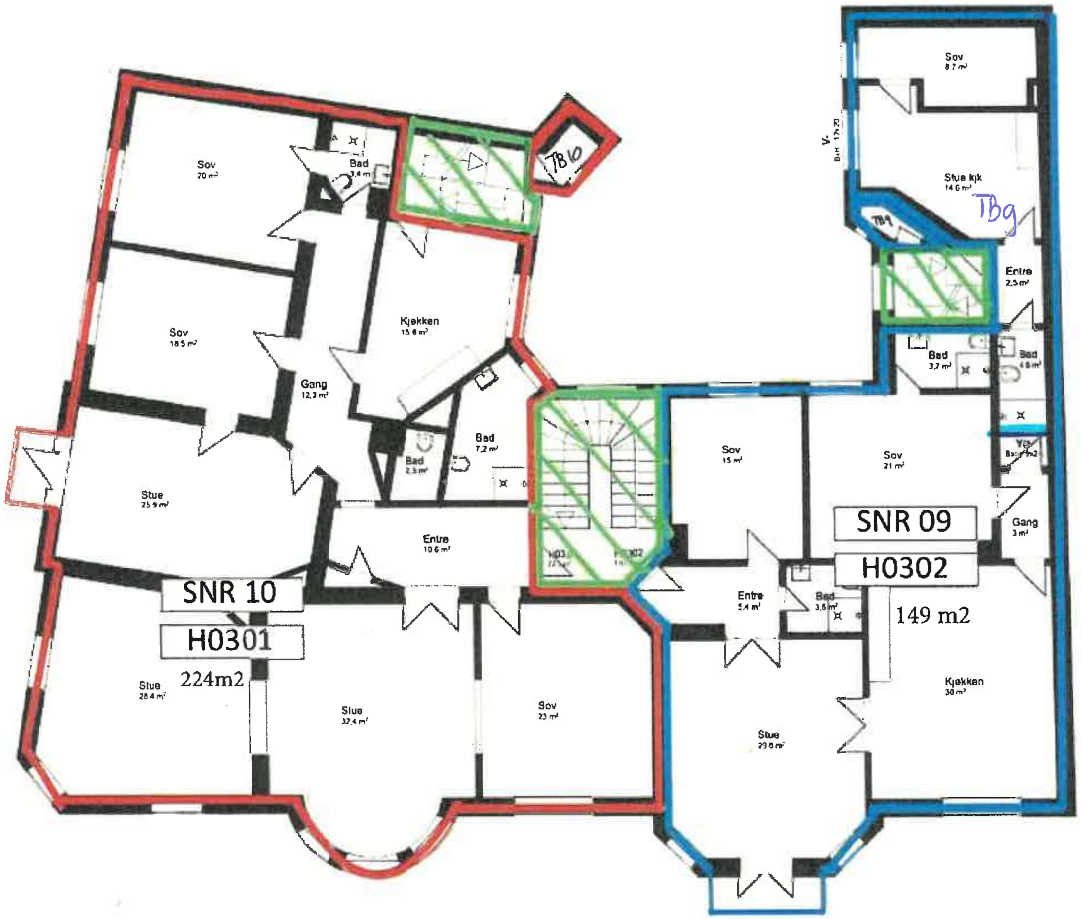
1. etg 1:300

Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 3 av 6



2. etg 1:300

Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 4 av 6



3. etg 1:300

VEDLEGG 5 av 6

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten



1:300

Loft

Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 6 av 6

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Pål Storsveen
Trondheimsveien 100
0565 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/07737-8	Åsmund Iva Fallet	13.01.2026

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

Rammetillatelse - Meltzers gate 5

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om bruksendring og opprettelse av nye boenheter i eksisterende boligbygg og fasadeendringer mot bakgård, som vi mottok 13.05.2025.

Vi gjør unntak fra:

- **Krav om heis i byggverk, jf. TEK17 § 12-3**
- **Krav om tilgjengelig boenhet, jf. TEK17 § 12-2**
- **Krav til lyd og vibrasjoner, jf. TEK17 § 13-6**

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

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 avvikles.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tiltakets bruksareal (BRA)	2450 m² på eiendommen
Antall boenheter	13 boenheter totalt på eiendommen
Uteoppholdsareal	485 m² totalt, hvorav 220 m² med direkte sol kl. 15:00 ved jevndøgn

Plangrunnlaget for eiendommen

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

Eiendommen er regulert til underformål spesialområde bevaring bolig i reguleringsplan S-2997, vedtatt 07.09.1988.

Hensynsoner og temakart
Eiendommen er omfattet av hensynssone H190_2 - Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

Eiendommen befinner seg i et område med nasjonale kulturminneinteresser. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T5 for kulturminnevern (datert 04.03.2015).

Uttalelse fra Byantikvaren

Byantikvaren har den 07.08.2025 uttalt at de fraråder sterkt de omsøkte fasadeendringene, da disse er i strid med reguleringsbestemmelsene for eiendommen og intensjonen bak reguleringsplanen. Meltzers gate 5 er regulert til spesialområde – bevaring i reguleringsplan S-2997 «Bak Slottet», og inngår i område med nasjonale kulturminneinteresser. Reguleringsbestemmelsene krever at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til opprinnelig utseende, eller gis en utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet.

Byantikvaren uttaler at:

- Rømningsplattform og stige på fasade vest frarådes sterkt, da løsningen er skjemmende og ikke tilpasset miljøet.
- Endring av vindusformater og inndeling på fasade vest frarådes sterkt. Nye vinduer må være tilbakeføring til opprinnelig format i tråd med reguleringsbestemmelsene og Byantikvarens retningslinjer.
- Etablering av nye kjellervinduer på fasade nord frarådes sterkt, da tiltaket fjerner historisk lesbarhet.
- Tidligere utførte takvinduer følger ikke Loftsveilederens retningslinjer og frarådes.

Byantikvaren understreker at tillatelse til slike fasadeendringer vil kunne få omfattende negative presedenseffekter for murgårdsbebyggelsen i Oslo fra 1800-tallet.

Byantikvaren har den 18.12.2025 uttalt at de ikke vil motsette seg en balkong i tråd med veilederen. Den bør imidlertid trekkes noe vekk fra hjørnet. Vi motsetter oss heller ikke brannstige og tilbakeføring av vinduer. Vinduene bør imidlertid tilbakeføres på solid grunnlag. Byantikvaren bør bli forelagt vindustilbud. Det fremstår som at vinduene er så brede at de mest sannsynlig har vært i tre fag. Balkongdør bør ikke fylle hele feltet, og ha tett nedre del. Vi viser til tidligere uttalelse når det gjelder takvinduer, og opprettholder dette.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Vurdering av plankrav i kommuneplanen

Tiltaket utløser ikke plankravet

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5. Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Tiltakets kvaliteter

Tiltaket berører kulturminner og/eller antikvariske verdier

Bygningen ligger innenfor spesialområde – bevaring. Det følger av reguleringsplanens § 4 bokstav a at bygningene kun tillates ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til opprinnelig utseende, eller gis en annen utformning tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Før det gis tillatelse til eksteriørforandringer, skal innhentes uttalelse fra byantikvaren

Tiltakets utforming

Tiltaket medfører ingen endring av fasade mot bakgård sett opp mot dagens situasjon som bygget. De innvendige endringene muliggjør en hensiktsmessig endring fra ambassadebolig/kontorer til ordinære leiligheter.

Det er beskrevet at det ikke gjøres endringer på fasade vest mot bakgård, foruten takvinduene. Vi gjør oppmerksom vinduene på fasaden ser ut til å være endret, da vinduene er så brede at de originalt mest sannsynlig har vært i tre fag. Det er ikke beskrevet at det skal gjøres endringer av fasade vest, og det er ikke vist til hva som er sist godkjente situasjon. Vi gjør oppmerksom på at denne tillatelsen ikke omfatter en godkjenning av vinduene som vist, og vi anbefaler at vinduene tilbakeføres på solid grunnlag og at dette søkes om.

Takvinduene bører kun bakgårdsfasaden, er lite synlige fra bakgårdsrommet, og anses å være tilstrekkelig tilpasset det bevaringsverdige miljøet, og godkjennes som en del av tiltaket. Tiltaket vurderes å være tilstrekkelig godt tilpasset sine omgivelser. Tiltaket anses følgelig å være i tråd med krav til visuelle kvaliteter, jf. pbl § 29-2.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Det er ikke søkt om unntak eller dispensasjon, foruten unntak for TEK §§ 12-3, 12-2 og 13-6, og vi legger følgelig til grunn at tiltaket ellers er i henhold til alle relevante tekniske krav i Byggteknisk forskrift, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Vi gir unntak fra enkelte bygningstekniske krav

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.

Krav om heis i byggverk i TEK § 12-3

Bygningen har fem etasjer, men er oppført i 1897 og har vernestatus spesialområde bevaring. Det har aldri vært planlagt for heis, og etablering av heis etter dagens krav ville kreve omfattende konstruktive inngrep som ikke er gjennomførbare uten å forringe bygningens kulturhistoriske verdi. Tiltaket gir flere boliger i indre by uten å redusere sikkerhet. Ansvarlig søker har redegjort for at brannsikkerheten vil ivaretas.

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.

Krav om tilgjengelig boenhet i TEK § 12-2
Eksisterende etasjehøyder og planløsning gjør det ikke mulig å oppnå tilgjengelighet uten omfattende inngrep.

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.

Krav til lyd og vibrasjoner i TEK § 13-6

TEK17 stiller krav til tilfredsstillende lydforhold i byggverk. Ansvarlig foretak har utført lydmålinger for å dokumentere eksisterende ytelse. Resultatene viser:

- Luftlydisolasjon: I to tilfeller 2–4 dB svakere enn TEK17-krav, øvrige målinger bedre enn krav.
- Trinnlydisolasjon: Hovedsakelig 9–12 dB avvik fra TEK17, men bedre enn forventet for konstruksjon fra perioden. Ett tilfelle med 15 dB avvik gjelder areal som skal oppgraderes til ny leilighet, hvor gjeldende krav vil bli oppfylt.
- Nye boenheter vil tilfredsstille TEK17-krav.
- Der eksisterende boenhet oppdeles, etableres nytt leilighetsskille som sikrer gjeldende krav til luftlydisolasjon. For trinnlyd tilstrebes lydklasse C, minimum lydklasse D.

For å kunne oppnå TEK17-krav i alle eksisterende boenheter ville overgulv måtte heves eller himling senkes, noe som ville medføre vesentlige inngrep i interiøret (stukkatur, rosetter) og uheldige løsninger for dør- og trappehøyder.

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.

Godkjente tegninger

Tegninger som er godkjent som grunnlag for tillatelsen, 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.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

Den videre prosessen

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. 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 ferdigstillelse.

Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Vilkår

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.

Oppfølgingspunkter

erklæring om ansvarsrett for prosjektering av miljøsanering
erklæring om ansvarsrett for prosjektering av miljøsanering

erklæring om ansvarsrett for utførelse av miljøsanering
erklæring om ansvarsrett for utførelse av miljøsanering

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

Hildegunn Løvold Ohren
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan
Plan underetasje
Plan 3. etasje

Plan loft
Situasjonsoversikt
Fasade vest bakgård
Plan 1. etasje
Plan 2. etasje

Mottakere:
Enerhaugen Arkitektkontor AS, Pål Storsveen

Kopi til:
MELTZERSGATE 5 HOLDING AS, Ludvig Ovtun

Tegn.nr.: E5 | Rev.

Tegning: Plan loft



ENERHAUGEN ARKITEKTKONTOR

Lokaliseringsfigur:

Prosj.nr.:	Saksnr.:	Gnr./Bnr:	Tegnet av	Oppdragsansvarlig:	Kontr.
2025 015		213/ 253	PS	LG	

Tiltakshaver: Meltzersgt. 5 Holding AS
Bogstadveien 27B

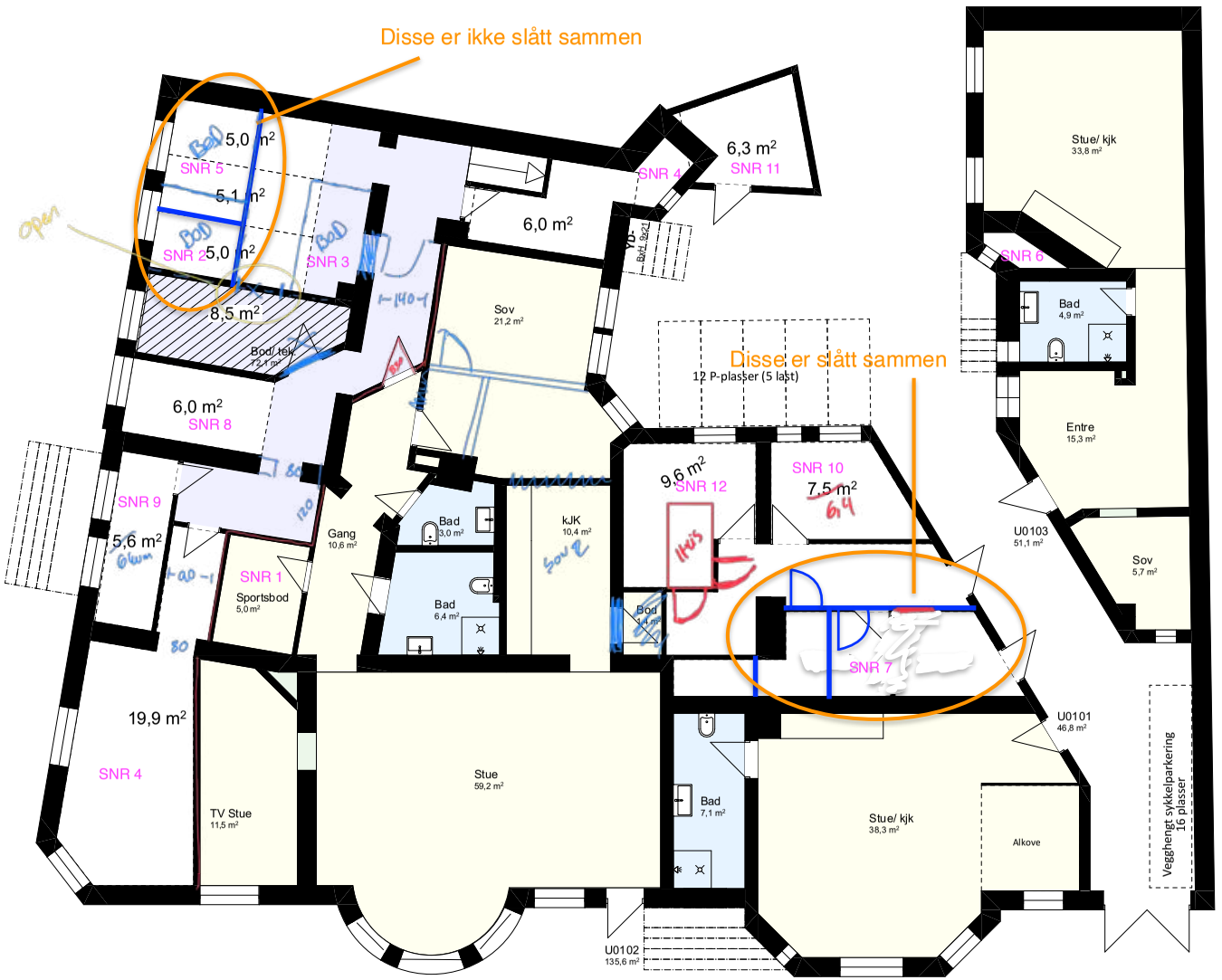
Prosjekt/ Adresse: Meltzers gate 5- bolig

RevID	EndrID	Endring	Dato

Fase: Rammesøknad | Fag: ARK | Målestokk: | Ark: A3

Tegningsnr.: E5 | Dato: 09.04.25

Tegning: Plan loft | Rev.: | Sist Revidert: 01.10.2025



Tegn.nr.: E1	Rev.
Tegning: Plan U. etasje	

ENERHAUGEN ARKITEKTKONTOR

Lokaliseringsfigur:

Prosj.nr.	Saksnr.	Gnr./Bnr.	Tegnet av	Oppdragsansvarlig	Kontr.
2025 015		213/ 253	PS	LG	

Tiltakshaver: Meltzersgt. 5 Holding AS
Bogstadveien 27B

Prosjekt/ Adresse: Meltzers gate 5- bolig

RevID	EndrID	Endring	Dato

Fase: Rammesøknad	Fag: ARK	Målestokk:	Ark: A3
Tegningsnr.: E1		Dato: 09.04.25	
Tegning: Plan U. etasje		Rev:	
		Sist Revidert: 16.01.2026	

V. D. T. No. 534/97
11. Bilag.

Stadskonduktørens 4296/97 Kristiania

= 64/98. - 293/96. = 400/23

Anmeldelse
Beregning
og Tegninger.

Expeditions-Dokument

angaaende Gaarmigsbus

paa Matr.-No. ~~64 Ostbanegade.)~~ ogsaa 5 Nedbygas Gade

Indleveret 16. December 97 Attesteret

Byggekontoret 64/98 Kristiania

Oversendes D'Hr. Regjeringsadvokaten og Communelægen med Anmodning om at afgive sin Erklæring til Grundens eiket-No. Brandfare og Sundhedsforhold, hvorefter Bygningsbestemmelsernes paakrævede Forskrifter o. s. v. vil være nøiagtigt at bemærke.

Christiania den 17de December 97

Lars Linthoe

Politikammeret 801/97 Kristiania

De angivne Bygninger er godkjendte.
Intet at bemærke.

d. u. s.

Theodor Gallis.

Communelægekontoret 757/97 Kristiania

Intet at bemærke
Kra 20/12-97.

Gjalmar Lehn

Overrendes den øvrede Sundhedskommission

Sundhedskommissionen J. No. 998/97 Ingen

Kristiania den 22. December 1897

Lars Linthoe

Klorethene må gives rustfrie gulve og ventilerer til gode der opføres fra grunden. De flere badeværn mangler adgang til direkte lys og luft forholdene at skrive ind med dertil hørende sanitære indretninger. Gangene må ventileres og forsynes med lys og ventil. de rum, der forudsættes at samtlige leiligheder får en lysflade, der udgjør mindst 1/10 af gulvfladen. Kra 23/12 97 Gal Reuter

Salvesen

V. D. J. No. 327/97.
12 Bilag.

Anmeldelse
Beregning
10 Tegninger.

STADSINGENIØRVÆSENET 496/97 CHRISTIANIA

246/97 - 276/97

BYGNINGSKOMMISSIONEN 497/97 CHRISTIANIA

Expeditions-Dokument

angaaende Voxningshus + Stald

paa Matr.-No. 64 Oskars Gade, ogsaa N:o 5 Melkers Gade

Indleveret 31 Juli 97. Attesteret Halden staar paa Layt No. 72 Oscars Gd.

Omsendes D'Hrr. Regulerings- og Gjennemgangslov med Anmodning om at ophøre om, hvorvidt det ansøgte Sted er Gaardens Matr.-No. Grunden og Vedkommende, Bygningsforholdene eller paakrævende Servituter o. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 2den August 1897.

Iver. Linthoe

389/97 REGULERINGS- OG GJENNEMGANGSLOVEN CHRISTIANIA

Intet at bemærke

f. u. c.

Theodor Gaarder.

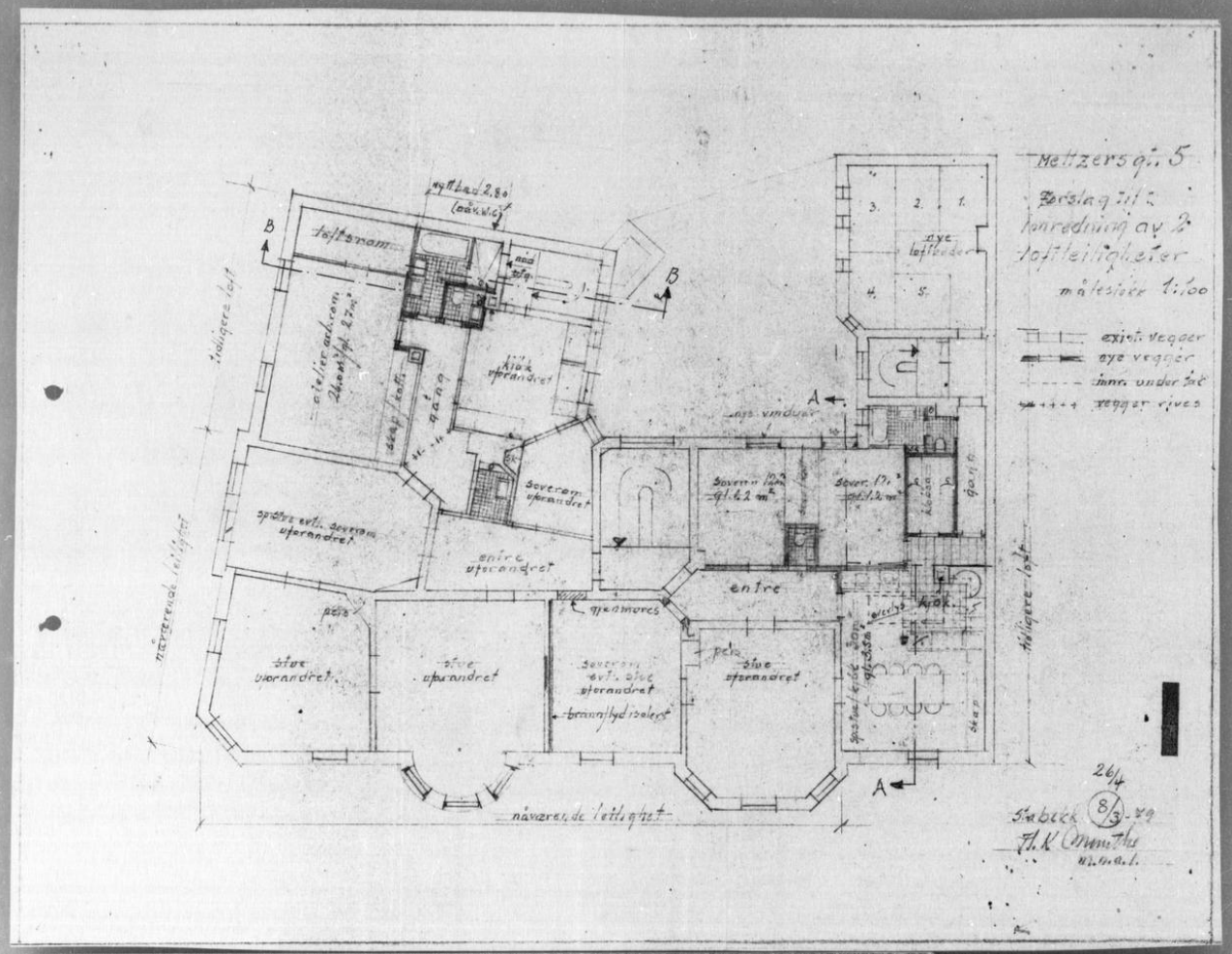
446/97 STADSINGENIØRVÆSENET CHRISTIANIA

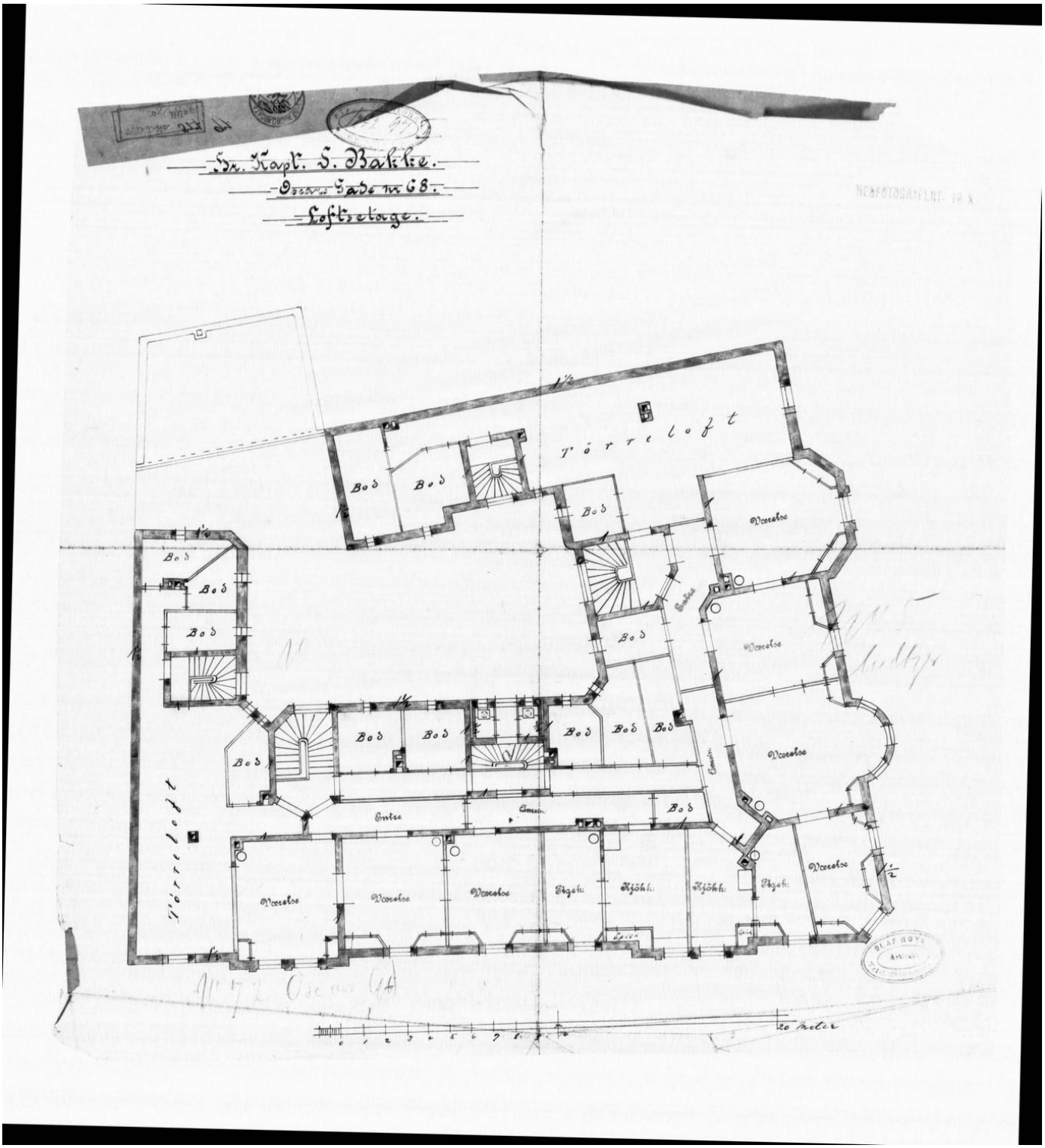
Gaarden, hvis Matr. N:o 64 Oscars Gade har en Communikationsgang ogsaa ud N:o 5 Melkers Gade. Ejeren har forlangt Approbation for en Jern Grandestigen a. b. c. (Situationsplanen) Ligger lei a-d. e.

Kristiania 2 Aug. 1897.

Hjalmar Falk

Omsendes den øvrige Sundhedskommission
Kristiania 4 August 1897
Iver. Linthoe


Metzers g. 5
Forslag til
innredning av 2
loftleiligheter
målestokk 1:100
eksist. vegger
nye vegger
innr. underlag
vegger rives
nye loftbeder
nye vinduer
nåværende leilighet
tidligere loft
entre
stue
soverom
kjøkken
bad
gang
26/4
Saksbeh. (8/3)-79
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X


Hr. Kapt. S. Bakke.
Loftsetage.
Tørreloft
Bod
Værelse
Entre
Pigek.
Kjökk.
Tørreloft
20 Meter

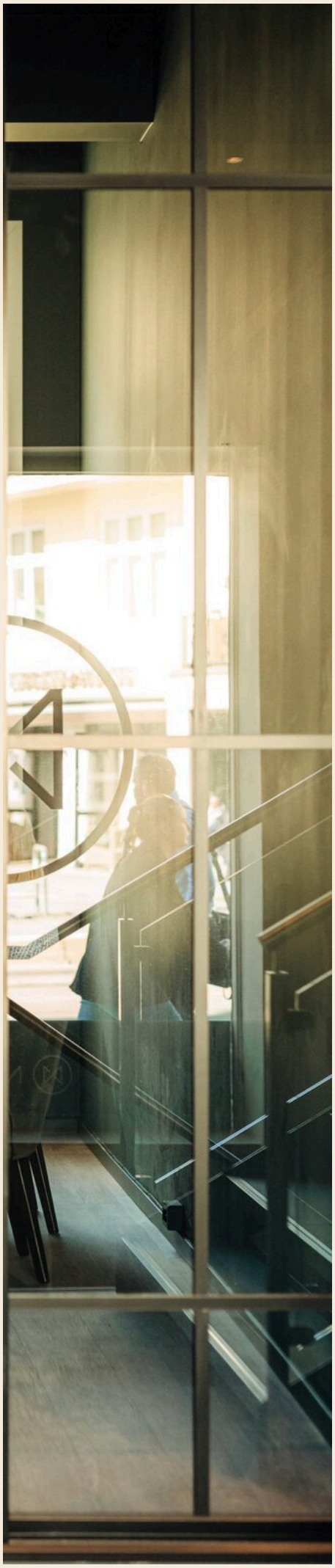

Kr. Kapt. S. Bakke.
Østre gade nr. 68.
Sofiestage.
Wiltzersgate 5.
Bad.
Bad.
Bad.
Kot.
Bad.
Bad.
Bad.
ARKITEKT AF UGYE
Arkitekt

Velkommen til

Nordvik Frogner

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0300/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Meltzers gate 5 0257 OSLO
Matrikkel: Gnr 213, bnr 253, snr 11 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Frederick Horntvedt
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
f.horntvedt@nordvikbolig.no
934 28 550



Hannah Westlie Gromholt
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Nordvik Frogner
h.gromholt@nordvikbolig.no
455 06 664

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: