

Tilstandsrapport

📍 Fritznerns gate 3 , 0264 OSLO

📖 OSLO kommune

Gnr. 212, Bnr. 318

Areal (BRA): Enebolig 571 m²



Befaringsdato: 12.06.2022

Rapportdato: 05.08.2022

Oppdragsnr: 10877-1049

Referansenummer: E01778

Autorisert foretak: Lasse Evensen AS



Gyldig rapport
05.08.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. 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.



Lasse Evensen
Uavhengig Takstmann
05.08.2022 | BEKKESTUA

Lasse Evensen AS
Ringstabekkveien 114
976 89 858

Rapportansvarlig
Lasse Evensen
Uavhengig Takstmann
evensen.lasse@gmail.com
976 89 858

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løsløre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

! 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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Tegnet av arkitekt Harald Hals, (som bl.a har tegnet det engelske kvarter)
Opprinnelig er huset fra 1913

Det ble i 2000-2002 gjort betydelig arbeid på huset og hovedentreprenør var tømmermesterfirmaet Lohne Lauritzen
Arkitekt Aars Nicolaysen som sto for søknader tegninger.

Solid konstruksjon
Gode arbeider av tømmermesterne Lohne/ Lauritzen, og beviset er at dette nå er 20 år siden og veldig mye ser meget bra ut.

Det er ikke registrert noen setninger og skjevheter av betydning heller ikke utenfor toleransene i forskriften.

Det er registrert noe fukt i bod mot garasje og i garasje og litt saltutslag bod under trapp i u.et.

Badene/våtrom er i sin oppbygning dels skjulte konstruksjoner legger man levetidsbetraktninger til grunn så er de over halvveis i forventet levetid.
Det er kommentarer må alle våtrom og de er 20 år gamle og det er ikke funnet noen fukskader eller lekkasje ned til underforliggende rom eller tilstøtende rom.

Enebolig - Byggeår: 1913

UTVENDIG

Pene fasader med minimum av avvik

[Gå til side](#)

INNSENDIG

Pent utførte arbeider, noe bruksslitasje slik som på gulv

[Gå til side](#)

VÅTROM

Fra 2001 men ikke funnet avvik. Det er ikke registrert noe fukt ved inspeksjon og søk i himling eller tilstøtende rom. Det har ikke vært praktisk mulig å gjennomføre hulltagning. Årsak det er konstruksjoner i mur. Andre vegger er så tykke at boring vil bli en unaturlig stor prosess, der det er fare for skade ved hulltagning.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

God kvalitet, noe bruksslitasje, innredning også på øvre plan.
Ikke registrert komfyrvakt og vannstoppvarsler.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Bassengrom det ikke gjennomført noen tilstand anbefaler spesial firma.
F.eks motstrømsanlegg fungerer ikke.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Operativt, anbefaler en gjennomgang av rørlegger på sentralvarme og alt som hører innunder dette fagfeltet

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Pent opparbeidet, støttemur mot gaten, litt avskalling av puss, noe fukt på innside der garasje utgjør en liten del .
Sittegruppe med pergola i den øvre del av haven.

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	188	88	100
1. Etasje	154	154	0
2. Etasje	140	140	0
3. Etasje	83	83	0
Hems	6	6	0
Sum	571	471	100

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

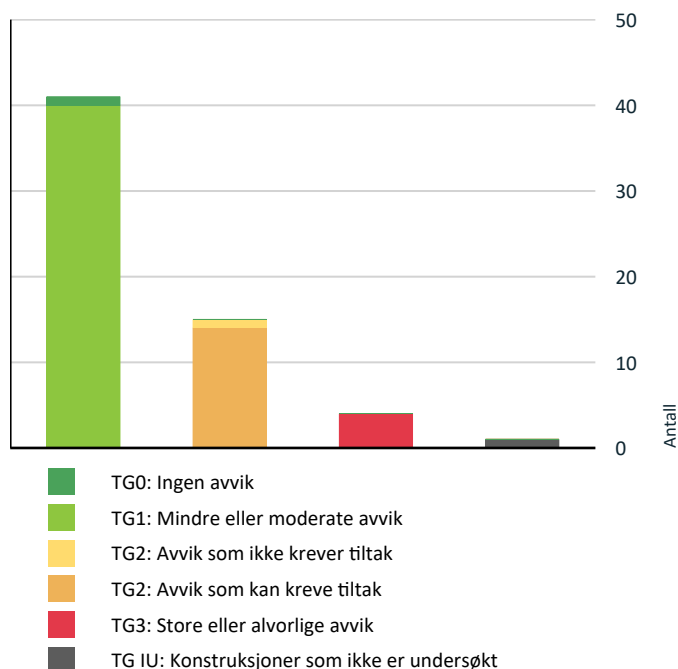
[Gå til side](#)

Enebolig

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

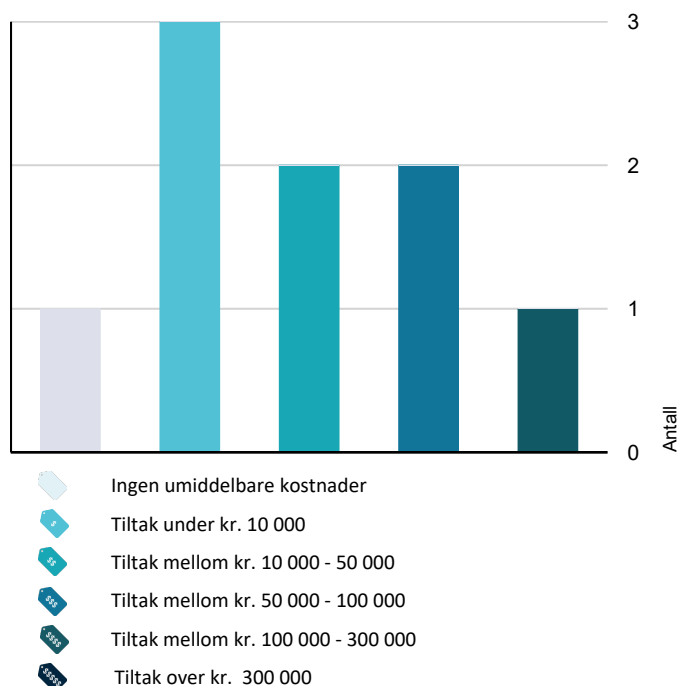
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er ikke montert rekkverk.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tettesjikt/membran.
Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det er ikke montert rekkverk.

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Pipevanger er ikke synlige.

! Innvendig > Pipe og ildsted - 2 [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand


Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

 **Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom** [Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.


Det er sprekk i fuge på sokkelflis. Dette pga det ikke har blitt benyttet silikon.

 **Våtrom > Overflater Gulv > Bad /wc** [Gå til side](#)


Det er påvist sprekker i fliser.

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

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

 **Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad /wc** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

 **Våtrom > Ventilasjon > Bad /wc** [Gå til side](#)

Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.


 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

 **Våtrom > Overflater Gulv > Bad Hovedbad** [Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.


Gulvfliser har falmet noe ujevn overflate, dette er også et utsagn fra eier

 **Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

 **Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad Lite bad** [Gå til side](#)

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Det er ikke funnet avvik, men det er et eldre bad

 **Våtrom > Ventilasjon > Bad 2** [Gå til side](#)

Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

 **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

 **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
Det foreligger ikke service på anlegget siste 2 år.
Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget.

 **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

 **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på anlegg for vannbåren varme er oppbrukt.

 **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er ikke skjevheter eller sprekker som tyder på setning eller trykk.
Konstruksjonen er eldre mer enn 65 år, fuktgjennomtrengning slik som vises er ikke så uvanlig på an så gammel konstruksjon

 **Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

 **TC 2** AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

 **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

Lysstryingssystem ilight (ikke mye benyttet)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1913

Kommentar

Ref Eiendomsverdi

Standard

God og meget god

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Tegltakstein, eldre gjenbruk. det er skiftet papp sløyfer og lekter. Dette ble gjort i 2001



Det ble løftet på noen få teglstein, ikke funnet noen avvik. Når disse arbeidene ble gjort så var det også den gangen gjenbruk på tegltaksteinen

Alder: 2001

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

TG 3

Fra 2001, i stål



Fine detaljer på beslag og renner.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak

- Snøfangere må monteres for å tilfredstille byggeårets krav.

Ikke noe krav på oppføringstidspunktet

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 1

Pusset murverk, fasader virker solide, det ble ikke funnet bom eller sprekker, et sted det et hakk på nordfasade og på øst er den en liten avskalling ved en renne



Pene fasader



Pene fasader

Takkonstruksjon/Loft

TG IU

Saltak, ikke funnet noen avvik. Når man sikter på konstruksjonen så er det ingen svanker eller kuler på flater eller møne.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Andre tiltak:

Vinduer

TG 1

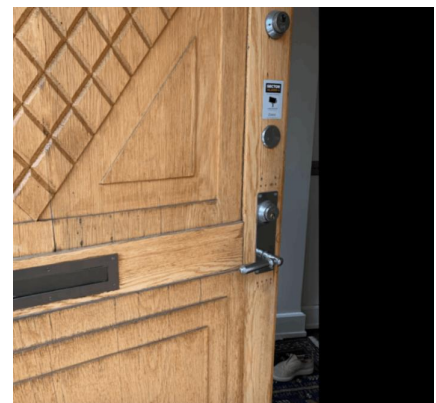
2 lags i treramme. det ble skiftet i 2001 opp mot det som var det originale tegnet av arkitekt Harald Hals, se også vedlagte tegninger.



2 lags her med ytterglass

Dører

TG 1



Dør av god kvalitet, litt værslitasje. Ligger godt innunder takoverbygg.

Dører - 2

TG 1

Tredør 2 lags isolerglass i terrassedør, samme gjelder balkongdører i 2.et.

Tilstandsrapport

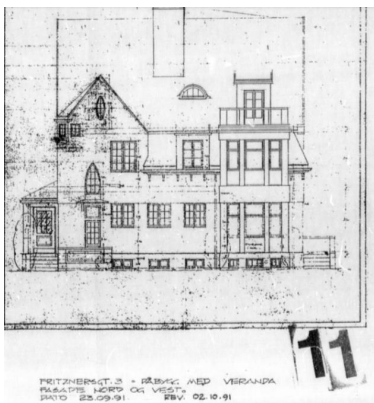
Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

- 1.et terrasse med utgang fra stuen
- 2.et 2 stk balkonger



Bod under /ved garasje. Det er fuktmerker på vegg (saltutslag)



Påbygg med veranda ble gjort i 1991, tegninger fra plan og bygg Oslo kommune

Alder: 2001

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tettesjikt/membran.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Terrasse 1.et.: Lavt rekkverk, det er bom i skiferfliser, det er ikke rekkverk i trappen ned til haven. Noe fukt søker ned i underforliggende rom som er garasje og bod. Dette arealet er ikke som en del av fotavtrykket på huset.

Nevner dette pga det skader ikke direkte huset og inneklimate der. Etablere rekkverk er en mindre post.

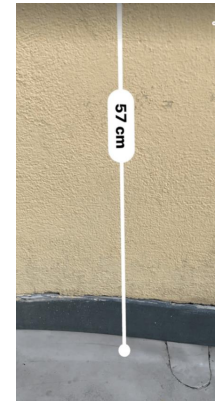
Bom i skifer fliser:Estimerer en kostnad størrelse kr 50-80 000,-
Ny membran og fuktsikring klarer og ikke å si i detalj hva som må gjøres før man sjekker ytterligere. Dvs bryter opp konstruksjonen.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

TG 3

- 2 balkonger i 2 et.
- Det er lavt rekkverk, ikke mer enn 70 cm, fare



Snaue 60 cm høyde.



Lavt rekkverk, pent blikkenslagerarbeid.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Man bør være forsiktig med å oppholde seg på disse 2 balkongene. Skjøte på rekkverk som er en mur, vil fort komme i konflikt med arkitekturen. det er mulig å sette på noen stålprofiler for å innfri mht til høyde, men dette er en fasadeendring og en varsling til kommune vil være naturlig.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

TG 3

3 stk , trapp til hovedinngangsdør, trapp til kjeller, trapp fra terrasse til have

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Trapp fra terrasse er nevnt under posten balkonger/terrasser

INNVENDIG

Overflater

TG 1

Det er også malt panel og malt eller ubehandlet mur slik som i del av kjeller



Gulv i kjeller, fliser av litt forskjellig type, en del er også malt betong



Pent originalt gulv hovedplan/stuer. Det er noe knirk

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

På hovedplan er det ikke funnet avvik utover de gitte toleranser i forskriften



I spisestue 1 cm på 4 meter. Ikke utenfor toleranse

Radon

TG 0

Viser til radonkart



Lave verdier mht radon.

Pipe og ildsted

TG 2

Pipevanger er ikke synlige sider oppover i etasjene, dette er et avvik. Peis i stuen. Eier opplyser at peisen trekker dårlig. Litt usikkert mht hva som er gjort, pga det er teknet over tak

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted - 2

TG 2

Peis på kjøkken, peis i stuen fra (byggeår 2013)
Sprekk i peis på (2001) kjøkken

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Tiltak

- Andre tiltak:

Peis på kjøkken:

Kostnadsestimert : Under 10 000

Rom Under Terreng

TG 1

I hovedsak mur og betong i underetasje/kjeller.

Innvendige trapper

TG 1

Malt tretrapp, knirk i trapp ned til kjeller.

Innvendige dører

TG 1

Skiftet i 2001



Noen dører med glassfelt.

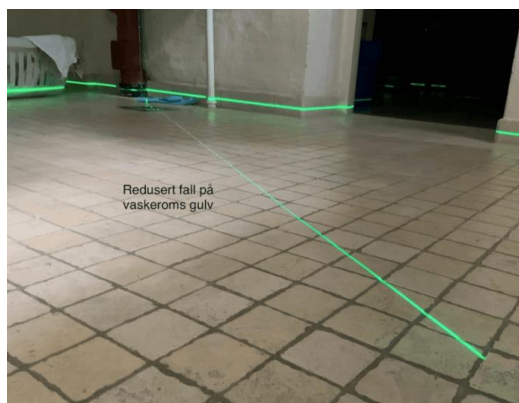


Fyllingsdører med speiler.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom med små kvadratiske fliser



Alder: 2001

Kilde: Offentlig informasjon

Overflater vegger og himling

TG 1

Malt mur og malte plater på vegg.

Overflater Gulv

TG 2

Fall til sluk, noe redusert

Det foreligger i dokumentasjonen ikke på detaljer som membraner
Vaskerom med små kvadratiske fliser, begrenset hvor skadet og utsatt
dette er fra de installasjoner som er i rommet.

Alder: 2001

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er sprekk i fuge på sokkelflis. Dette pga det ikke har blitt benyttet silikon.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Fuger bør skiftes ut.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Ukjent, trolig smøremembran.

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Skyllekom opplegg for maskiner,



Skyllekum

Ventilasjon

TG 1

Utsug og tilluft

Fukt i tilleggende konstruksjoner

TG 1

Ikke aktuelt vegger av mur og betong

3. ETASJE > BAD /WC

Generell

Bad knyttet utleiedel
Noe misfarge på fuger



Bom i enkelte fliser



Løs flis ved sluk

Overflater vegger og himling

TG 1

Servant, wc og dusjnisje

Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulv

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt TG 2

Dukmembran

Alder: 2001

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Andre tiltak:

Ikke funnet avvik, men det er ikke så lenge igjen av forventet brukstid, slik nevnt på de øvrige våtrom. Det gjøres skjelden delutbedring når man først bestemmer seg for å "ta" badet.

Sanitærutstyr og innredning TG 1

Servant, wc, dusjnise med glassfelt.

Ventilasjon TG 2

Utsug tilluft fra tilstøtende rom, det er ikke spalte ved terskel. Det skulle det vært, dette er ikke noen stor kostnad å ta.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Ikke mulig å gjennomføre, mur/beting og yttervegg.

2. ETASJE > BAD HOVEDBAD

Generell

Bygget i 2001. Bad med fliser på gulv og vegg. 2 sluk

Alder: 2001

Kilde: Offentlig informasjon

Overflater vegger og himling TG 1

Fliser på gulv og vegg

Alder: 2001

Overflater Gulv TG 2

Godt fall i i dusjområdet, noe redusert på hovedgulv der badekar står

Alder: 2001

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvfliser har falmet noe ujevn overflate, dette er også et utsagn fra eier

Tiltak

- Andre tiltak:
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det vil være naturlig å gjøre tiltak på bad mht fuger og overflate som er slitt, og det er noen fliser med bom, enkelte har sprekk. I dette markedet er det ikke så vanlig å foreta en delutbedring på et bad. Det blir som regel bygget helt nytt bad.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Sluk, membran og tettesjikt TG 1

Belegg/membran dels synlig i sluk

Sanitærutstyr og innredning TG 1

Wc, søyleservant i innredning badekar.



Viser innredning, samt at det er dusjnise til høyre i døråpning.

Ventilasjon TG 1

Tilluft og utsug.

Alder: 2001

Kilde: Offentlig informasjon

Fukt i tilliggende konstruksjoner TG 1

Ikke mulig å gjennomføre.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD LITE BAD

Generell

Bad med wc, servant, dusjnise

Alder: 2001

Kilde: Offentlig informasjon

Overflater vegger og himling TG 1

Overflater Gulv

Fliser

Sluk, membran og tettesjikt TG 2

Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Det er ikke funnet avvik, men det er et eldre bad

Tiltak

- Andre tiltak:
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Delutbedring på bad av denne alder forekommer ikke ofte, badet kan gjøre nytte for seg i flere år til

Sanitærutstyr og innredning

Servant, wc, dusjnise

Ventilasjon

Balansert med tilluft og utsug, spalte under dør.

3. ETASJE > BAD 2

Generell

Bad ved loftstue

Overflater vegger og himling TG 1

Fliser på vegg, malte plater i himling.

Overflater Gulv TG 1

Tilfredsstillende



Fall er tilstrekkelig

Alder: 2001

Sluk, membran og tettesjikt TG 1

Sanitærutstyr og innredning TG 1

wc, servant, dusjhjørne

Ventilasjon TG 2

Utsug og tilluft

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning TG 1

Godt utstyrt kjøkken

Alder: 2001

Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 1

Ventilator over koketopp

Alder: 2001

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Hvit innredning, bl.a 2 kummer, komfyr koketopp, avtrekksvifte.



Stoppekran, men ikke vannstopper.

Alder: 2001

Kilde: Eier

Avtrekk

TG 1

Balansert anlegg

Alder: 2001

Kilde: Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > WC

Overflater og konstruksjon

TG 1

Separat wc med servant

Alder: 2001

Teknisk anlegg

TG 1

Eget bassengrom, det er ikke gjennomført noen tilstandsrapport på dette rommet.

Annet enn at slik som overflater er hele ikke noe avvik mht sprekker eller knuste fliser.

Eier har eget firma som det er naturlig å kontakte for gjennomgang. Motstrømmen i basseng er for tiden ikke i funksjon.

Dusjrom har ikke noe avvik, vann renner til sluk, ikke registrert noen avvik,

Det tekniske rommet med de installasjoner som er der anbefales det også en gjennomgang av. Til å være et anlegg i en enebolig så er det relativt omfattende, autoriserte firmaer sørget for montering.

Anbefaler absolutt gjennomgang av autoriserte på fagfeltet

Alder: 2001

Kilde: Egenerklæring

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Avløpsrør

TG 1

Internt, plast. Ukjent hva som går i bakke fra huset

Ventilasjon

TG 1

Anlegg plassert i teknisk rom

Andre VVS-installasjoner

TG 2

VVS- installasjoner i teknisk rom må inspiseres av fagfolk på VVS. Relativt omfattende anlegg. Den var i sin tid Brødrene Jacobsen som sto for rørleggerarbeidet,

Alder: 2001

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Tilstandsrapport

Varmesentral

TG 2

Vannboren via brønn. Takstmann vurderer ikke anlegget

Alder: 2001

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det foreligger ikke service på anlegget siste 2 år.
- Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det bør innhentes dokumentasjon på brannsikring av anlegget om dette finnes.
- Det bør utføres service på anlegget.

Varmtvannstank

TG 2

Plassert i teknisk rom.

Alder: 2001

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Andre tiltak:

Vannbåren varme

TG 2

Sentral plassert i teknisk rom.
det må tas en full gjennomgang av anlegget. Huseier har kontakt med Ole Petter Jakobsen som har god kjennskap til anlegget.

Alder: 2001 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på anlegg for vannbåren varme er oppbrukt.

Tiltak

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

Elektrisk anlegg

TG 2

Lysstryingssystem ilight (ikke mye benyttet)

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2000
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Eier kan redegjøre
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.

Ja Det ble pusset opp i august 2000

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei Ikke fremlagt

5. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei Ref.eier

6. 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

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

Nei

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

Nei

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

Ja

10. 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?

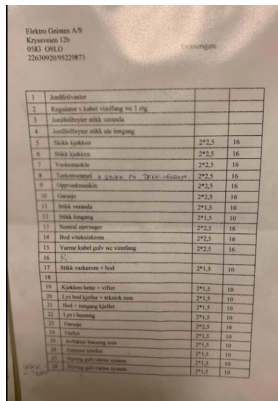
Ja

Iligh fungerer meget bra for eiere. Eget krets-kort (kjøpes fra England)



Punkter til forskjellig bruk

Tilstandsrapport



1	2	3	4	5
1	Arbeidsvare			
2	Byggetid i løst vindfang og 1 etg.			
3	Arbeidsvare eller verneutrustning			
4	Arbeidsvare eller verneutrustning			
5	Arbeidsvare eller verneutrustning			
6	Arbeidsvare eller verneutrustning			
7	Arbeidsvare eller verneutrustning			
8	Arbeidsvare eller verneutrustning			
9	Arbeidsvare eller verneutrustning			
10	Arbeidsvare eller verneutrustning			
11	Arbeidsvare eller verneutrustning			
12	Arbeidsvare eller verneutrustning			
13	Arbeidsvare eller verneutrustning			
14	Arbeidsvare eller verneutrustning			
15	Arbeidsvare eller verneutrustning			
16	Arbeidsvare eller verneutrustning			
17	Arbeidsvare eller verneutrustning			
18	Arbeidsvare eller verneutrustning			
19	Arbeidsvare eller verneutrustning			
20	Arbeidsvare eller verneutrustning			
21	Arbeidsvare eller verneutrustning			
22	Arbeidsvare eller verneutrustning			
23	Arbeidsvare eller verneutrustning			
24	Arbeidsvare eller verneutrustning			
25	Arbeidsvare eller verneutrustning			
26	Arbeidsvare eller verneutrustning			
27	Arbeidsvare eller verneutrustning			
28	Arbeidsvare eller verneutrustning			
29	Arbeidsvare eller verneutrustning			
30	Arbeidsvare eller verneutrustning			

Del av kursfortegnelse.

Brann tekniske forhold

TG 1

Eier har vil etter befaring ta full gjennomgang og dokumentere.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Eier sørger skal sørge for varsling i alle etasjer
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Forutsetter ikke eldre enn 5 år. 6 kg pulverapparat.
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei Eier kan dokumentere at det er tilstrekkelig med alarmer,
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 1

Litt usikkert men trolig sprengsteinsfylling

Drenering

TG 1

Det ble gjennomført dreneringsarbeider i 2001. Detaljer fra dette arbeidet er ikke fremlagt.

Der er ikke påvist vannskader, men det er litt saltuslag i boden under trappen. Her er det overflate av mur puss det er det også i store deler av kjelleren forøvrig. Det er noe kraftig saltutslag i garasje og boden som ligger tilstøtende til garasjen

Grunnmur og fundamenter

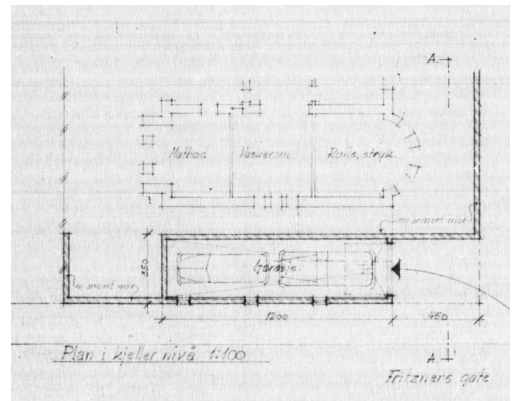
TG 1

Sparebetong var naturlig på oppføringstidspunkter, eller det kan også være steinblokker/granitt, plassert på stabilt underlag.

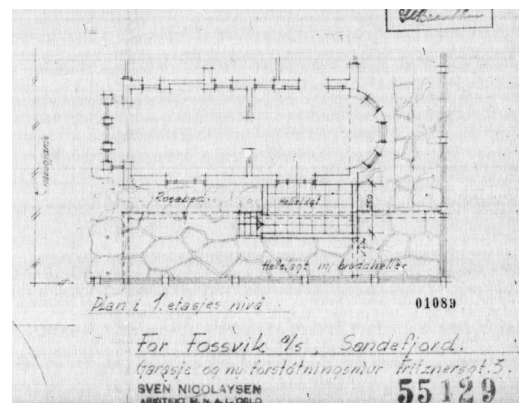
Forstøtningsmurer

TG 2

Hjørnetomten har mur, støttemur på syd og østside, del av muren er også vegg for garasje. I arkiv plan og bygg Oslo ser det ut til at muren er bygget i 1955 og reparert i 1960 og pusset på i 2001. Ingeniørene HC Sandberg og co var de som sto for statiske beregninger og byggt teknisk. Beskrivelse fra HC Sanberg er " Det fundamenteres direkte på fjell, og støttemur og vegger bak garasje tilbakefylles med grovsteinmasser og dreneres etter samråd med bygningskontrollen på stedet" arkitekt var Sven Nicolaisen



Tegninger viser mur er fra opprinnelig 1955



Tegninger viser mur er fra opprinnelig 1955

Alder: 1955

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er ikke skjevheter eller sprekker som tyder på setning eller trykk. Konstruksjonen er eldre mer enn 65 år, fuktgjennomtrengning slik som vises er ikke så uvanlig på an så gammel konstruksjon

Tiltak

- Andre tiltak:
- Påviste skader må utbedres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Lokal utbedring må utføres.

Puss flekking på mur er det som er behovet.. Konstruksjonen er eldre mer enn 65 år, fuktgjennomtrengning slik som vises er ikke så uvanlig på en så gammel konstruksjon.

Selve muren har også nådd sin forventede levetid.

Bygge ny støttemur og garasje vil by på en helt annen kostnad. Estimeres her til 2-4 millioner

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygnings-sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings-sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings-sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings-sakkyndige 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?](#)

Arealer

Enebolig					
Etasje	Bruksareal BRA m ²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
Kjeller	188	88	100	Vaskerom , DusjromAnnet fuktutsatt rom , Badsstue Annet fuktutsatt rom 2, Hobbyrom	Garderobe , Bod , Garasje
1. Etasje	154	154	0	Vindfang , Wc , Entré , Peisestue , Kjøkken , Spisestue , Hagestue , utgang terrasse, Stue , Trapperom	
2. Etasje	140	140	0	Trapperom , 3 Soverom det ene med omkleddningsrom, Kontor, Gang , Bad Hovedbad, Bad Lite bad	Kott
3. Etasje	83	83	0	Trapperom , Bad /wc, Loftsstue, Trapperom 2 (egen inngang leilighet), Gang , Bad 2, Stue/kjøkken , Hems	
Hems	6	6	0		
Sum	571	471	100		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det er et betydelig antall skråtak. Skråtak som også danner en kileformet løsning opp mot himling, samtidig med at det er vinkler. Det er ikke sikkert 2 taksmenn vil få akkurat samme areal ved oppmåling.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift? Ja Nei

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

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja Nei

Rømning fra øvre plan, her legger eier tilrette med branntau.

Det er utleie på øvre plan, egen inngang. det er ikke anmerket på tegning utleie, men det er dør mellom denne og hoveddel. Dette vurderes som utleie en del.

På tegninger som ark. Nikolaysen sendte i i 2000 sto det enebolig med utleiedel

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
12.5.2022	Lasse Evensen	Sertifisert takstmann
12.6.2022	Kristo Giselle og Lars Ditlev Ditlevsen	Huseiere

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	318		0	719.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fritzners gate 3

Hjemmelshaver

Kristo Giselle, Ditlevsen Lars Ditlev

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt Gimle

Adkomstvei

Offentlig og privat

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Regulert

Regulert til boligformål.

Eiendommen står på gul liste hos Byantikvaren og Riksantikvaren.

Reguleringsbestemmelsene setter altså grenser for hva som kan tillates av endringer på dagens bebyggelse, og kan i tillegg legge føringer for nye bygg i området. Byantikvaren skal uttale seg i alle byggesaker i slike områder.

Om tomten

Relativt flat, støttemur mot veien

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbok

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
16 000 000	2000

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger fra 2001		vedlagt	Fremvist	0	Ja
Søknad om tillatelse fra 2001, nabovarsel, søknad ferdigattest		vedlagt	Fremvist	0	Ja
Egenerklæring	02.06.2022	vedlagt	Innhentet	0	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 dampspærren 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 funksjonssprøving 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, 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 www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

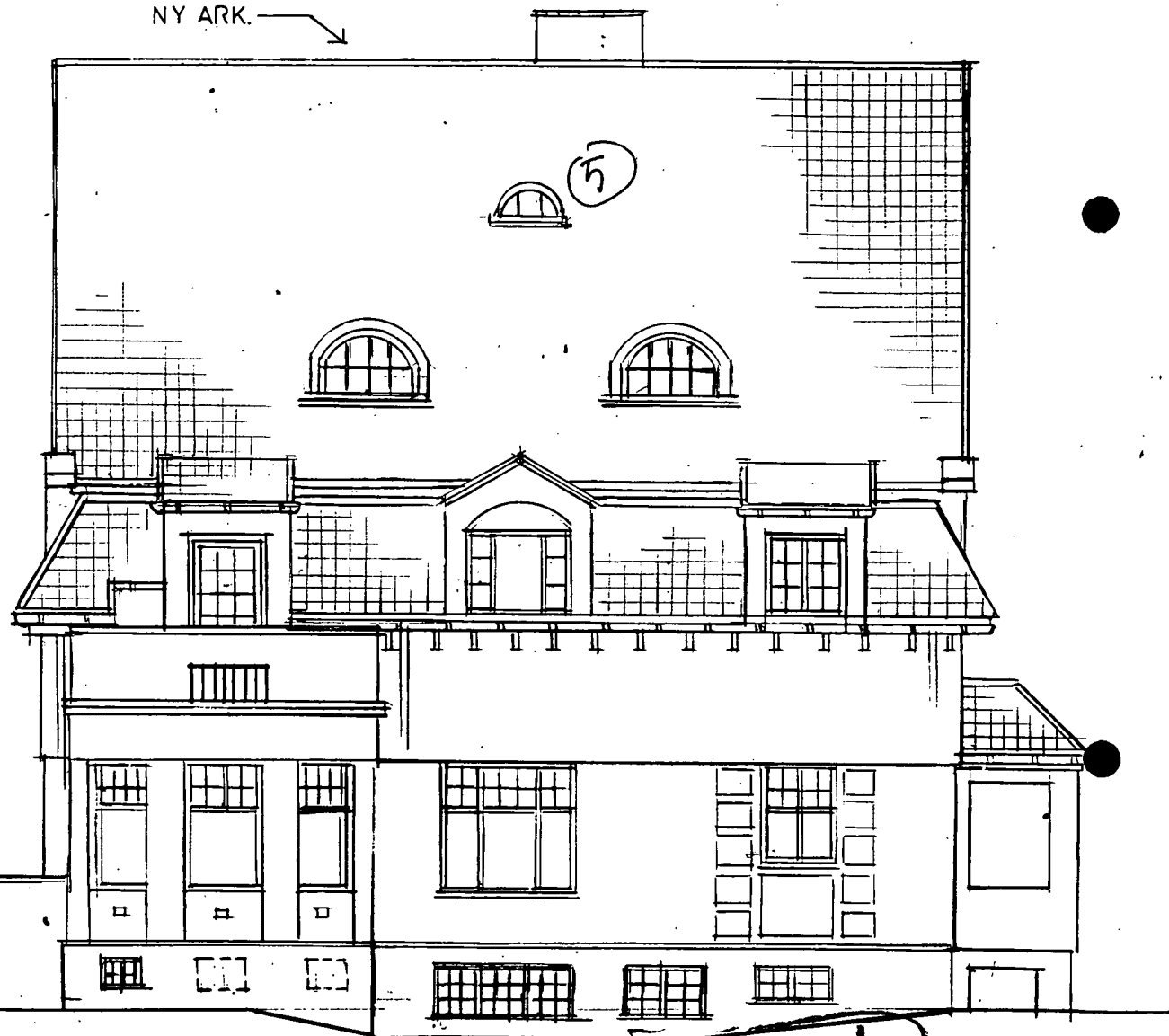
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EO1778>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

NY ARK.



MOT ØST 1:100 M/ NYE VINDUER.

13!

*aksepteres, utsett for endret
format og terreng v/lykker
Puls Bealeby, 56.0 |
BYANTIKVAREN I OSLO*

NY ARK.



MOT SYD 1:100 M/ NYE VINDUER. / DØR.

625
nr. 202

AJOUR 9/3-01
TEGN. OPPÅ NYTT M/ENDRINGER 22/12-00

FRITZNERSGATE 3 GNR. 212 BNR. 318
FASADE ØST ~ SYD 1:100
REHABILITERING 2000-2001.
SM. ARK. NIELS A. NICOLAYSÉN B.A. 5 0257 OSLO.



TAK OVER INNG.
 MOT VEST 1:100 M/DELVIS NYE VINDUER.
 VINDU SENKET VINDU MURES IGJENN.

Alvepters, 5.6.01
P. G. G. G.
 BYANTIKVAREN I OSLO



TAK OVER INNG. UTVIDET
 MOT NORD 1:100 M/NYE VINDUER.
 VINDU UTVIDET NEDOVER.

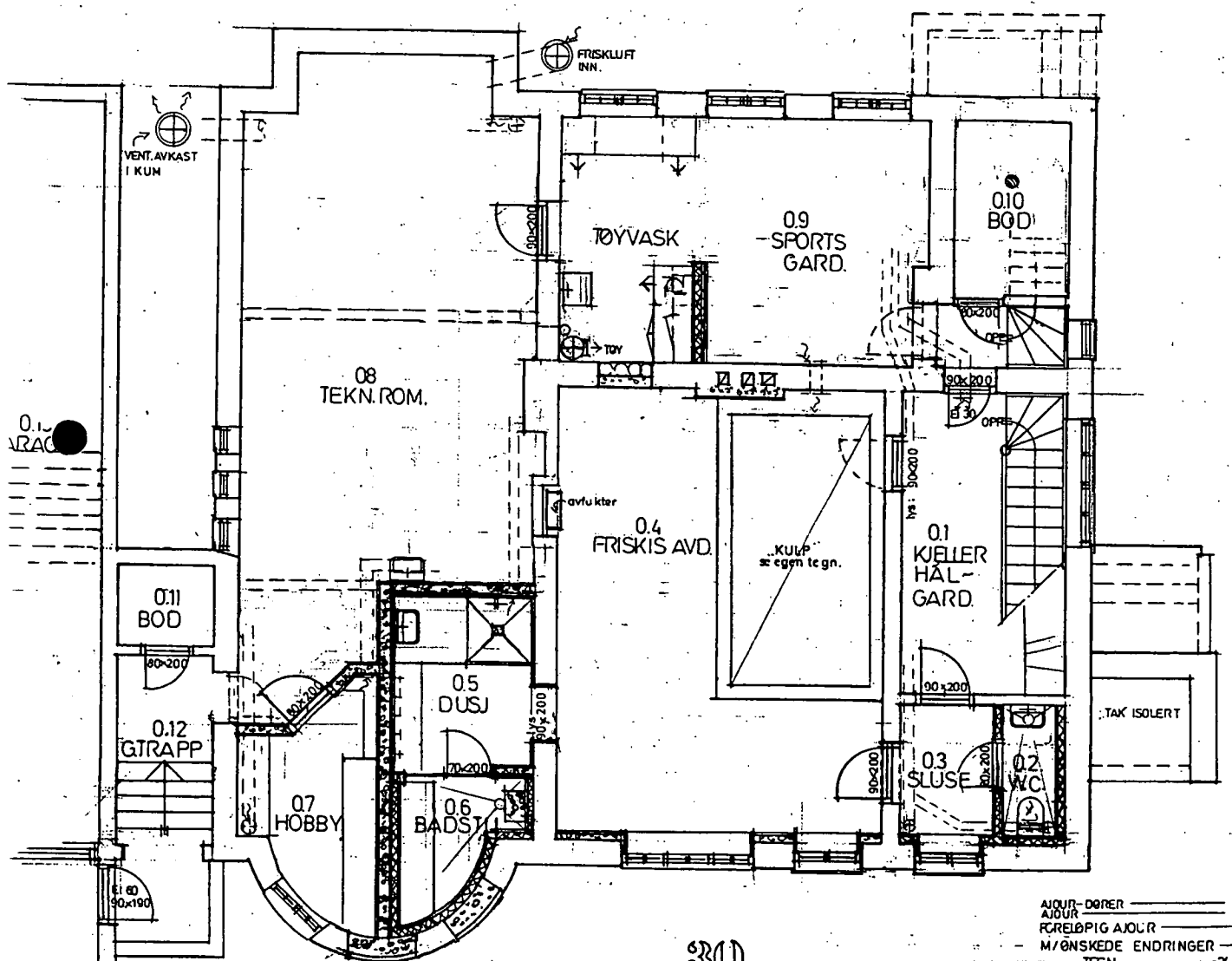
nr. 203

PUSSET PÅ _____ 25/3 - 01
 AJOUR _____ 9/3 - 01
 TEGN. OPP PÅ NYTT M/ENDRINGER _____ 22/12-00

FRITZNERSGATE 3 GNR. 212
 BNR. 318
 FASADE VEST~NORD 1:100
 REHABILITERING 2000-2001.
 SVARK. NIELS A. NICOLAYSEN. B.A. 5.0257 OSLO.

2

3



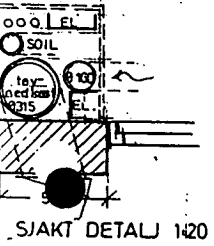
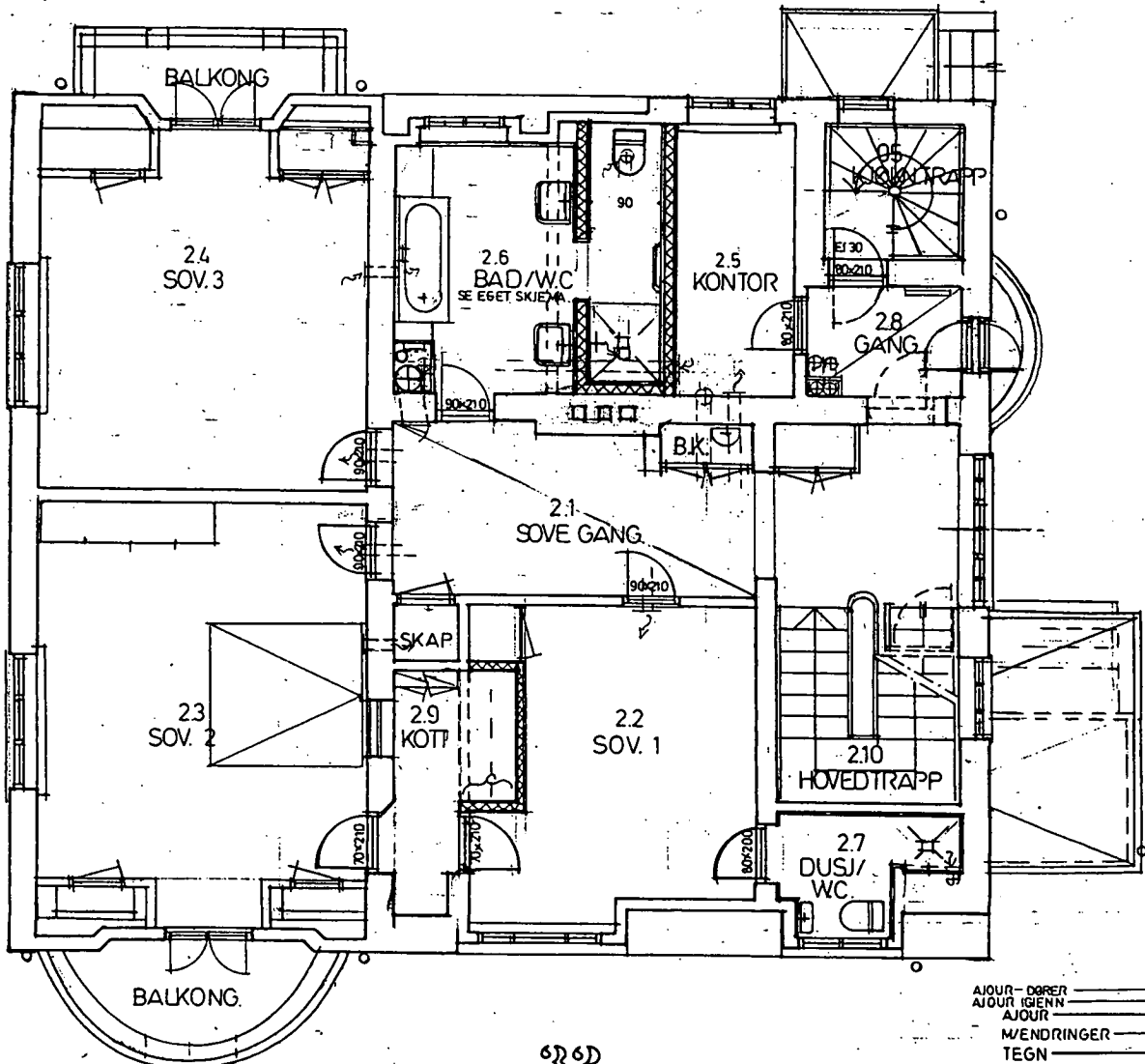
ÅPNER-DØRER ————— 20/2-01
 ÅJOUR ————— 8/2-01
 FØRELØPIG ÅJOUR ————— 30/11-00
 M/ØNSKEDE ENDRINGER ————— 2/11-00
 TEGN ————— 2/11-00

ma. **300**

FRITZNERSGATE 3 -GNR. 212
 B.NR.318
KJELLER PLAN REHABILITERING 2000-2001.
 SV. ARK. NIELS A. NICOLAYSEN B.A.5 22557433. III
 0257 OSLO 2256830 fax.

1:100

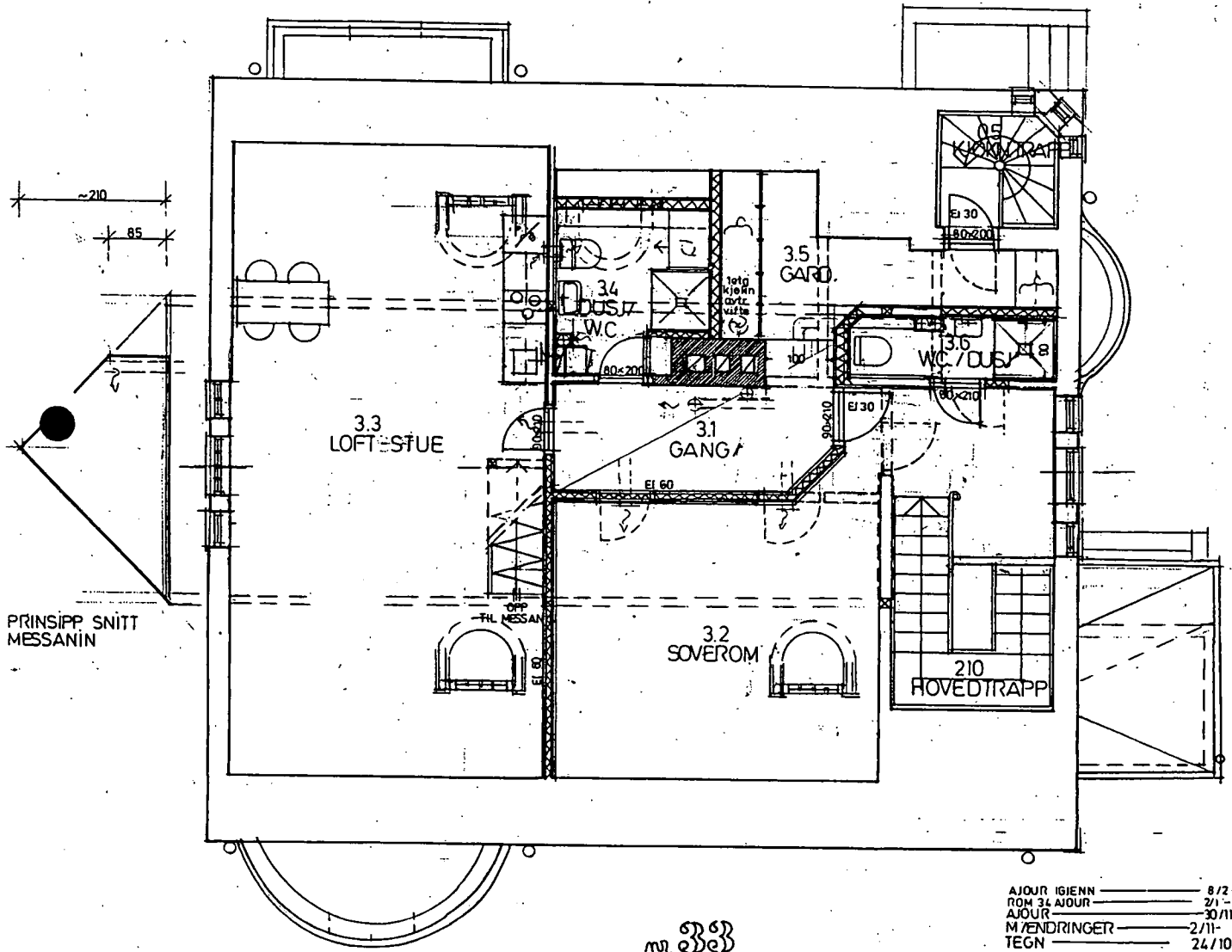
5



AJOUR - DØRER	28/2-01
AJOUR - GJENN	6/2-01
AJOUR	30/11-00
M/ENDRINGER	2/11-00
TEGN	24/10-00

MR. 
FRITZNERSGATE 3 - GNR. 212
 B.NR. 318
 PLAN 2-ETG 1:60
 REHABILITERING 2000-2001.
 SV. ARK. NIELS A. NICOLAYSEN, B.A. 5 2255733 III.
 0257 0540 22558310 fax.

6



PRINSIPP SNITT
MESSANIN

AJOUR IGIENN	8/2 - 01
ROM 34 AJOUR	2/1 - 01
AJOUR	30/11 - 00
M/ENDRINGET	2/11 - 00
TEGN	24/10 - 00

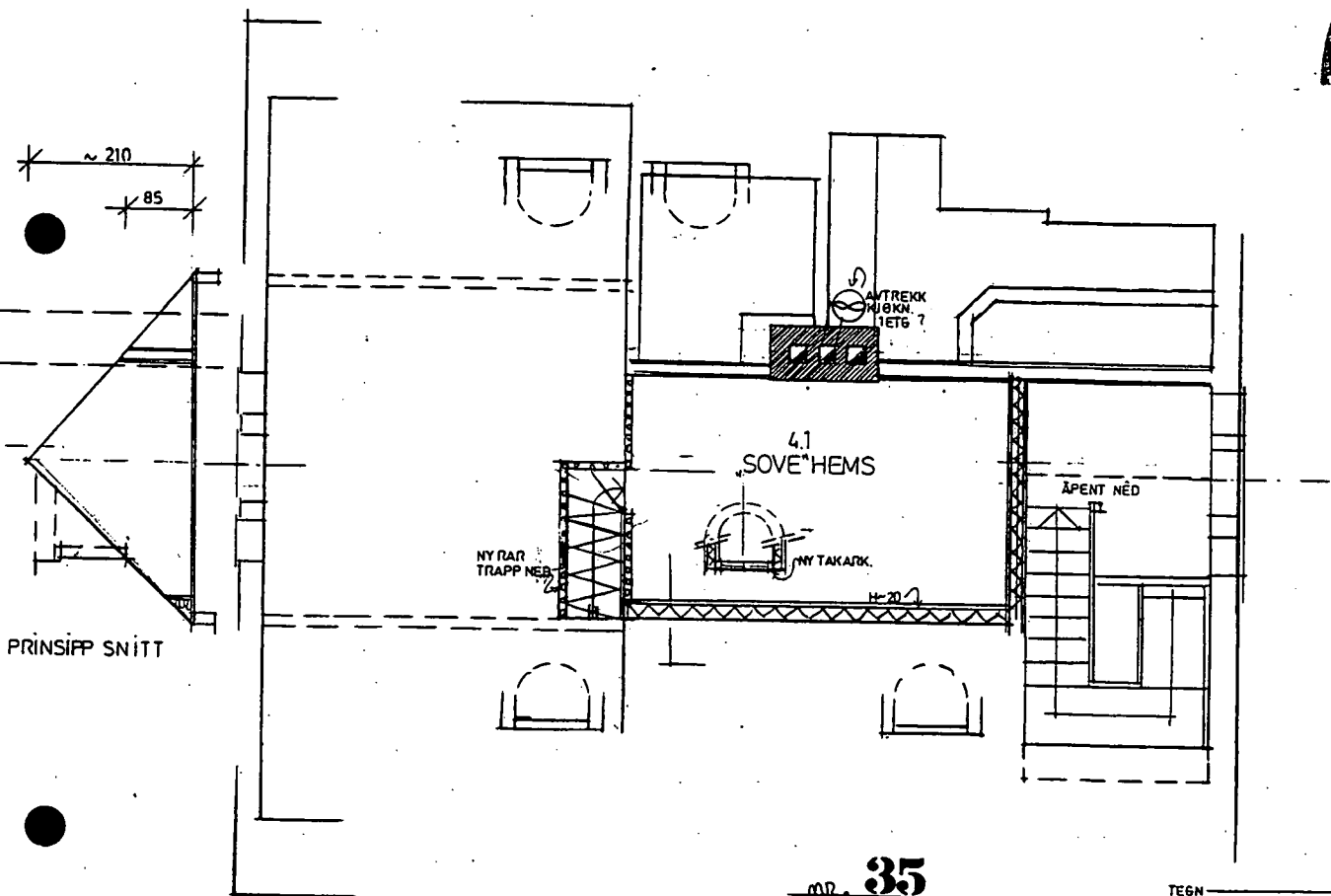
ms
nr. 222

FRITZNERSGATE 3 GNR.212
REHABILITERING 2000-2001. BNR.318
3-ETG

SIVARK.NIELS.A. NICOLAYSEN B.A.S 22557433 111:
0257 05LO 22558310 fax

1:60

7



PRINSIPP SNITT

nr. 35

TEGN 28/2-01

FRITZNERSGATE 3 -GNR. 212
B.NR.318
PLAN 4 ETG 1:100
REHABILITERING 2000-2001.
SV.ARK. NIELS A. NICOLAYSEN B.A.S 22557433, III
0257 OSLO 2255 6310 fax.

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 93, jf forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK).

Søknad om ansvarrett for ansvarlig søker

pbl § 93 b

 Ett-trinns søknadsbehandling

pbl § 95 jf SAK §§ 12, 14 og 15

 Rammetillatelse pbl § 95 a jf SAK §§ 12-14 **Enkle tiltak** pbl § 95 b jf SAK §§ 12 og 16

Stempel

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

06 APR. 2001

SAKSNR. 200103370-1

AVD. SBH ANR. MERKN.
BST 531 **Søknad om Arbeidstilsynets samtykke**
etter arbeidsmiljøloven (aml) § 19
(for tiltak med eksisterende eller framtidige arb.pl)

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer, ev ekstra sett etter avtale med kommunen)

Oslo kommune

Til Arbeidstilsynet i: (Tiltakshaver sender en fullstendig utfylt søknad med alle nødvendige vedlegg til Arbeidstilsynet)

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr	212	Bnr	318	Festnr	Seksjonsnr	Koordinater (fylles ut av kommunen)
	Adresse						
Tiltakets art pbl § 93	(Ved søknad om deling eller bortfeste av enhet (jf pbl § 93 h) benyttes eget søknadsskjema.)						
	<input type="checkbox"/> Nybygg/tilbygg/påbygg/underbygg	<input type="checkbox"/> Oppdeling/sammenføring av bruksenheter, bolig mv					
<input type="checkbox"/> Varige konstruksjoner og anlegg	<input type="checkbox"/> Skilt/reklameinnretninger/innhegning mot veg						
<input checked="" type="checkbox"/> Fasadeendring, vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av bygning eller anlegg	<input type="checkbox"/> Vesentlig terrenginngrep						
<input type="checkbox"/> Bruksendring	<input type="checkbox"/> Anlegg av veg/p-plass						
<input type="checkbox"/> Riving	<input type="checkbox"/> Andre tiltak						
<input type="checkbox"/> Oppføring/ending av bygningstekniske installasjoner	Spesifiser kort tiltakets art						
							Innvendig rehabiliteringsarbeider. Vindusutskifting tilbake til original utførelse. Tak og vegg rehab. utvendig
Planlagt bruk/formål	<input checked="" type="checkbox"/> Boligbygning	<input type="checkbox"/> Fritidsbolig					Boligformål - Enebolig m/hybelleilighet
	<input type="checkbox"/> Boliggarasje	<input type="checkbox"/> Driftsbyggn. i landbruket					
	<input type="checkbox"/> Bygn. med arb.plasser	<input type="checkbox"/> Annet					

Dispensasjonssøknad (ikke aktuelt ved søknad om enkle tiltak)

pbl § 7 (§ 88)	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)		Vedlegg nr A -
	<input type="checkbox"/> Plan- og bygningslov	<input type="checkbox"/> Arealplaner	Beskriv
	<input type="checkbox"/> Forskrifter til pbl		
	<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter til pbl		

Forhåndskonferanse

Forhåndskonferanse er avholdt	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	Dersom ja - vedlegg referat	Vedlegg nr A -
-------------------------------	-----------------------------	---	-----------------------------	-------------------

Opplysninger til søknaden

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven innenfor angitte områder.

Estetisk utforming/situasjonsplan

1. Utforming/tilpasning pbl § 74, 2. ledd SAK § 14 nr 4 e	Er kravene til estetikk i pbl, ev kommunale retningslinjer, veileider og/eller bestemmelser til arealplaner ivare tatt?	Beskriv	
	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Se brev fra Oslo byantikvar 04.12.00 Se brev fra arkitekt av 28.03.01	
	Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene vises på perspektivtegninger, plan, snitt, fasade og ev fotomontasje.		Vedlegg nr B -
2. Situasjonsplan	Tiltaket er vist på situasjonsplan med målsatt inntegning av beliggenhet i forhold til eksisterende bebyggelse, eiendomsgrenser og vegger		Vedlegg nr C -

Risikoklasser og brannklasser (jf TEK § 7-22)

3.	Risikoklasse	4	Brannklasse	4
----	--------------	---	-------------	---

Arealdisponering

4. Planstatus	<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan	Planens navn/identifikasjon				
	<input type="checkbox"/> Reguleringsplan					
	<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan					
	Formål i reg.plan/bebyggelsesplan/arealdel av kommuneplan – beskriv			Tillatt grad av utnytting		
5. Oppmålt tomt	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Tomteareal			718 m ²	
6. Bebyggelsen – størrelse og grad av utnytting	Antall etasjer (TEK § 4-1)		Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum	
	Antall bruksenheter (NS 3940)					
	Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)		m ²	m ²	m ²	
	Bebygd areal (NS 3940)		178 m ²	m ²	m ²	
	Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket				24,8%	
Vis beregning av grad av utnytting						
$\frac{100\% \times 178}{718} = 24,8\% \text{ (ikke endret)}$						
7. Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:		Nabogrense	3,74	Vegmidte	Annen bygning
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta? (eksist)					<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?					<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
	Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her søkes om være avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e)					Vedlegg nr H –

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold

Foreligger det tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av:

8. Grunnforh. pbl § 68	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom nei, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr A –
9. Rasfare mv pbl § 68	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom nei, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr A –
10. Miljøforh. pbl § 68	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom nei, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr A –

Tilknytning til offentlig veg og ledningsnett

11. Atkomst vegloven pbl §§ 66, 67	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:			Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?
	<input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg	Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg	Er kommunens avkjøringstillatelse gitt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	<input type="checkbox"/> Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
12. Vannforsyning pbl §§ 65, 67	Tilknyttet		Foreligger rettighet for tilføring av vann over annens grunn ved tinglyst erklæring?	
	<input checked="" type="checkbox"/> - offentlig vannverk	<input type="checkbox"/> - privat vannverk	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
	<input type="checkbox"/> - annen privat vannforsyning, innlagt vann	Beskriv		
13. Avløp pbl §§ 66, 67	<input checked="" type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg	<input type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
			Foreligger utslippstillatelse?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
			Foreligger rettighet om avløpsanlegg over annens grunn ved tinglyst erklæring?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
14. Overvann	Takkvann/overvann føres til:		<input checked="" type="checkbox"/> Avløpssystem	<input checked="" type="checkbox"/> Terreng

Statistikk					
Arbeidets art	Nybygg	<input checked="" type="checkbox"/>	Endring	<input checked="" type="checkbox"/>	Annet, beskriv
	Påbygg/tilbygg		Riving		Rehabilitering-fasadejustering
Fundamentering	Grunnmur		Peler		Annet, beskriv
	Bankett/såle				
Materialer i bærekonstr. (utgjør minst 25 % av konstruksj.)			Materialer i yttervegg (min. 25 % av konstruksj.)		Oppvarming (maks 1 kryss)
- vertikale konstruksjoner (maks 3 kryss)		- horisontale konstruksjoner (maks 3 kryss)			
<input checked="" type="checkbox"/> Tre	<input type="checkbox"/> 2 Lettbetong	<input checked="" type="checkbox"/> Tre	<input type="checkbox"/> 2 Lettbetong	<input type="checkbox"/> 1 Tre	<input type="checkbox"/> 2 Lettbetong
<input type="checkbox"/> 3 Betong	<input type="checkbox"/> 4 Metall	<input checked="" type="checkbox"/> Betong	<input type="checkbox"/> 4 Metall	<input type="checkbox"/> 3 Betong	<input type="checkbox"/> 4 Metall
<input checked="" type="checkbox"/> Tegl	<input type="checkbox"/> 9 Annet		<input type="checkbox"/> 9 Annet	<input checked="" type="checkbox"/> Tegl	<input type="checkbox"/> 9 Annet
				<input type="checkbox"/> 0 Ved	<input type="checkbox"/> 1 Oljefyr-anl.
				<input type="checkbox"/> 2 Oljefyrt ildsted	<input checked="" type="checkbox"/> El.
				<input type="checkbox"/> 4 Oljefyr-anl./el.	<input type="checkbox"/> 5 Oljefyr-anl./ved
				<input type="checkbox"/> 6 Oljefyrt ildsted/el.	<input type="checkbox"/> 7 Oljefyrt ildsted/ved
				<input type="checkbox"/> 8 El./ved	<input checked="" type="checkbox"/> Annet

Vedlegg		
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til
Redegjørelser, dispensasjonssøknader	A	-
Nabovarsling	B	X -
Kart, situasjonsplan	C	X -
Tegninger av plan, snitt og fasade	D	X -
Kontrollplaner	E	X -
Søknader om ansvarsrett, ev søknader om lokal godkjenning av foretak	F	X -
Kontrollerklæringer	G	X -
Uttalelser fra andre off. myndigheter	H	X -
Andre vedlegg	I	X -

Søknad om ansvarsrett som ansvarlig søker jf pbl § 93 b		
Nødvendig godkjenningssområde i forhold til tiltaket (iht Godkjenningskatalogen)	SØK	0.40.2
Foreligger sentral godkjenning innenfor ansvarsområdene? Legg i tilfelle ved godkjenningsbevis	Vedlegg nr F-	
Søknad om lokal godkjenning for område(r) hvor sentral godkjenning ikke foreligger	Vedlegg nr F-	X

Underskrifter	
Ansvarlig søker for tiltaket (SØK)	Tiltakshaver
Foretak Siv.ark. Niels A. Nicolaysen	Navn Lars Ditlevsen
Adresse Bygdøy Allé 5	Adresse Ths. Heftyesgt. 23
Postnr, poststed 0257 Oslo	Postnr, poststed 0264 Oslo
Organisasjonsnr 970 155 708 Telefon 22557433	Organisasjonsnr Telefon (dagtid) 90843952
Kontaktperson Niels A. Nicolaysen	<input checked="" type="checkbox"/> Enkeltperson <input type="checkbox"/> Selskap/lag/sameie <input type="checkbox"/> Off. virksomhet
Dato 30.03.01 Underskrift <i>NA Nicolaysen</i>	Dato 30.03.01 Underskrift <i>Lars Ditlevsen</i>
Gjentas med blokkbokstaver NIELS A. NICOLAYSEN	Gjentas med blokkbokstaver LARS DITLEVSEN

Kommunens godkjenning av ansvarlig søker	
Kommunens navn (stempel)	
Dato	Underskrift

Søknad om Arbeidstilsynets samtykke

Hvis tiltaket berører eksisterende eller framtidige arbeidsplasser, skal Arbeidstilsynet motta en komplett kopi av søknad om tillatelse til tiltak med alle vedlegg, jf aml § 19

Veiledning

Tiltakshaver er ansvarlig for søknad om Arbeidstilsynets samtykke, som gjelder for alle tiltak med arbeidsplasser (yrkesbygg eller andre tiltak som kommer inn under arbeidsmiljøloven). Arbeidsmiljøfaktorer som er vurdert og tatt hensyn til skal kunne dokumenteres. Utdypende informasjon fås ved henvendelse til Arbeidstilsynet eller via internett <http://www.arbeidstilsynet.no/>

Søknaden gjelder

Eksisterende arbeidsplasser

Framtidige arbeidsplasser

Arbeidsmiljøfaktorer

Arbeidsmiljøfaktorer som er vurdert (iht best.nr 324, § 1 pkt 2 og 3)

Vedlegg nr
K -

Dokumentasjon på medvirkning

Dokumentasjon på ansattes medvirkning (AMU jf aml § 24 c og d, verneombud jf aml § 26 e l)

Vedlegg nr
K -

Dokumentasjon på arbeidsgivers medvirkning

Vedlegg nr
K -

Vedlegg K sendes kun til Arbeidstilsynet

Underskrift

Tiltakshaver for dette tiltaket

Navn

Dato | Underskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Byggherreforskriften

Byggherreforskriften gjelder sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- og anleggsplasser for alle typer tiltak. Tiltakshaver (i forskriften kalt «byggherre») er ansvarlig for at forskriftens krav ivaretas og at tilstrekkelig dokumentasjon er tilgjengelig for Arbeidstilsynet ved eventuelt tilsyn på bygge-/anleggsstedet.

Oslo, 20.11.00

Oslo kommune
Byantikvaren
Maridalsveien 3
0178 Oslo

**VEDR.: FRITZNERSGATE 3 (tegnet av ark. Harald Hals i 1913)
REHABILITERING, FASADEENDRING, TILBYGG**

Ref. : Befaring på stedet 16.11.00 med Deres førsteantikvar
Truls Aslaksby.

I den regntunge november ettermiddag ble bygget inspisert
utvendig, samt litt innvendig.

Anmodning om forhåndsuttalelse:
hva gjelder følgende punkter:

1. Vindu mot nord - i tidligere spiskammer ønskes utvidet til 4 ruter i høyden, slik at mer "normal" brystningshøyde oppnås.
2. Tak over hovedinngangsdør (mot nord) ønskes utvidet frem mot 3 fags vindu ved trapp.
3. "Karnapp" mot vest ønskes for å utvide kjøkkenets bredde og derved oppnå bedre funksjonelle møbleringsmuligheter. Taket utformes "valmet" à la tak ved hoveddør, og beslås med kopper. Naboens godkjennelse er nødvendig pga avstand til grense.
4. Vinduer tenkes rehabilitert, skiftet slik:
 - Originalvinduer rehabiliteres (med det gamle glass)
 - Nyere teakvinduer i 1. etg. pusses opp.
 - Nyere uoriginale vinduer (3. etg.) med utenpåliggende sprosser erstattes med nye, men i "original utførelse".
5. Takark - det ønskes liten buet takark på hems i 3. etg., mot øst.
6. Veggflaten utvendig - glassduk fjernes, løs puss fjernes. Original gjennomfarget tynn puss kan sees inne i "lagene". Denne søkes satt opp på nytt i de puss-rehabiliterede flater, huset vil da få en gylden/brunaktig pussflate.

Som det kunne sees var ikke anmeldelsespliktige vedlikeholdsarbeider i full gang. Forhåndsuttalelse på ovennevnte, som igjen er anmeldelsespliktige, er for tiltakshaver av stor betydning.

Vennlig hilsen

M.A. Micolysen

Vedlegg:

- Originale fasadetegninger
- (orig.) Fasadetegninger med de ansøkte endringer.
- Planer 1:100 med de ansøkte endringer.

Kopi : fam. Ditlefsen

DOKUMENTOVERSIKT

00.00.2001

<p>TILTAKSHAVER</p> <p>Navn: LARS OG GISELLE DITLEVSEN</p> <p>Adresse: FRITZNERES GT 3</p> <p>Postadresse :</p>	<p>ANSVARLIG SØKER</p> <p>Navn:</p> <p>Adresse:</p> <p>Postadresse : 1337 SANDVIKA</p>
--	---

Tiltak navn :		Kommune :	
Gnr:	Bnr:	Festnr:	Seksjonsnummer
212	318		
KONTROLLPLAN	BR.JACOBSEN	UTFØLSE	VEDL. 1
KONTROLLPLAN	VÆRÅS	UTFØLSE	1
KONTROLLPLAN	VATEK	PROSJETERING	VEDL. 2
KONTROLLISTE	BR.JACOBSEN	PROSJETERING	VEDL. 3
KONTROLL ERKLÆRING	BR.JACOBSEN	ERKLÆRING	VEDL. 4
SØKNAD OM ANSVARRETT	BR.JACOBSEN		VEDL. 5
SØKNAD OM ANSVARRETT	VÆRÅS		VEDL. 6
SØKNAD OM ANSVARRETT	VATEK		VEDL. 7
SØKNAD OM GODKJENNING	BR.JACOBSEN		VEDL. 8
SENTRAL GODKJ.	VATEK		VEDL.9
SENTRAL GODKJ.	VERÅS		VEDL.10
BUNNLEDNING 1.50			VEDL.11
SITVASJONKART			VEDL.12
FLYTSJEMA			VEDL.13

Gjenpart av nabovarsel for tiltak etter plan- og bygningsloven

(vedlegg til søknad/melding)

Tiltak på eiendommen:			
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
212	318		
Eiendommens adresse			
Fritznersgt. 3			
Eier/fester			
Lars Ditlefsen			

Til kommune

Oslo

For ovennevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr 3 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr 77, sendt følgende nabovarsel:

Tiltak som krever søknad og tillatelse etter plan- og bygningsloven, pbl § 93.

Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven – driftsbygning i landbruket, pbl § 81.

Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven – mindre byggearbeid på boligeiendom, pbl § 86a.
Nabo eller gjenboer som har innvendinger mot tiltaket, kan kreve at meldingen blir behandlet som søknad. Slikt krav må være kommet fram til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Tiltakets art pbl § 93	<input type="checkbox"/> Nybygg/tilbygg/påbygg/underbygg	<input type="checkbox"/> Oppdeling/sammenføring av bruksenheter, bolig mv
	<input type="checkbox"/> Varige konstruksjoner og anlegg	<input type="checkbox"/> Skilt/reklameinnretninger/innhegning mot veg
<input checked="" type="checkbox"/> Fasadeendring, vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av bygning eller anlegg	<input type="checkbox"/> Bruksendring	<input type="checkbox"/> Vesentlig terrenginngrep
<input type="checkbox"/> Riving	<input type="checkbox"/> Oppføring/ending av bygningstekniske installasjoner	<input type="checkbox"/> Anlegg av veg/p-plass
		<input type="checkbox"/> Andre tiltak

Spesifiser kort tiltakets art Rehab. tak, vegger utv. Skifte vinduer tilbake til original utforming. Div. innv. arbeider.

Planlagt bruk/formål	<input checked="" type="checkbox"/> Boligbygning	<input type="checkbox"/> Fritidsbolig	Beskriv
	<input type="checkbox"/> Boliggarasje	<input type="checkbox"/> Driftsbygning i landbruket	
	<input type="checkbox"/> Bygn. med arb.plasser	<input type="checkbox"/> Annet	Enebolig m/hybelleilighet i 3. etg.

Størrelse ny bebyggelse	Gesimshøyde	Mønehøyde	Bebygd areal	(Ingen ut-/tilbygg)
	Eksist 4m	Eksist 9,5m	Eksist 178m ²	

Søknad om bruksendring – pbl § 93, 1. ledd c)

Fra: _____ Til: _____

Søknad om dispensasjon – pbl § 7 og/eller § 88

Angi nærmere hvilken regel/plan det søkes dispensasjon fra
NB! (Bygningen ligger 3,75m fra gjerde i grense)

Fylles ut ved søknad om deling eller bortfeste	<input type="checkbox"/> Søknad om delingstillatelse – pbl § 93, 1. ledd h)	<input type="checkbox"/> Søknad om tillatelse til å feste bort del av eiendom (mer enn 10 år) – pbl § 93, 1. ledd h)
	Eiendommen skal benyttes til – beskriv	

Søknaden/meldingen kan sees på kommunens kontor: _____ - adresse Trondheimsveien 5, Oslo

Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Sted	Dato	Underskrift (tiltaksnavn og adresse)
Oslo	4/4-07	NIELS A. NICOLAYSEN CIVILARKITEKT EYEDØY ALLÉ 5, 0257 OSLO Tlf. 22 55 74 08 FAX 22 55 83 10

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt, og: 1. Man beholder retten til å komme med innsigelser i inntil 2 uker etter at varselet er overlevert. 2. Man frasier seg aktivt retten til å komme med innsigelser til tilslaget før vedtak er fattet.

Eiendom/byggested		Festid		Seksjonsnr		Postens kvittering	
Gnr	Bnr	Festid	Seksjonsnr	Poststeds reg. nr	Dato	1	2
Fritznersgate 3				Nabo-/gjenboer eiendom eliers/festers navn			
Gnr	Bnr	Festid	Seksjonsnr	Poststeds reg. nr	Dato	1	2
212	320			0038		<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt	<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt
Adresse				Eiers/festers navn			
212				Jan F. Tenvig			
Adresse				Eiers/festers navn			
212				Fritznersgt. 5			
Adresse				Eiers/festers navn			
212				Jan Føyner			
Adresse				Eiers/festers navn			
212				Gimle Terrasse 4			
Adresse				Eiers/festers navn			
212				Kari Lene Holte			
Adresse				Eiers/festers navn			
212				Fritznersgt. 2			
Adresse				Eiers/festers navn			
212				Kristian Nordberg			
Adresse				Eiers/festers navn			
212				Fritznersgt. 1			
Adresse				Eiers/festers navn			
212				Liv Johanne Andenæs			
Adresse				Eiers/festers navn			
212				Fritznersgt. 1			
Adresse				Eiers/festers navn			
212				Jan og Margaretha Østern			
Adresse				Eiers/festers navn			
212				v/adv. Carl S. Arntzen			
Adresse				Eiers/festers navn			
212				Postb. 1320 Vika			
Adresse				Eiers/festers navn			
212				Eva og Knut Gedde-Dahl			
Adresse				Eiers/festers navn			
212				v/Knut Gedde-Dahl			
Adresse				Eiers/festers navn			
212				Sophus Lies gate 4			
Adresse				Eiers/festers navn			
212				Peoples Republic of China			
Adresse				Eiers/festers navn			
212				v/Kinas Ambassade			

Persegylt kvittering for mottatt varsel
 MOTTATT
 23. APR 2001
 KONTOR FOR BYGGERETT
 04.04.01

Det er dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger

04.04.01

0045

1 Varsel er mottatt

2 Varsel er mottatt

Sign
 8-att

✓ TENVIG JAN F. V/ TENVIG JAN F. FRITZNER GATE 0264 OSLO 2	2120320 005	✓ NORDBERG KRISTIAN V/ NORDBERG KRISTIAN FRITZNER GATE 0264 OSLO	2120321 007
---	--------------------	---	--------------------

*
*
*
*

✓ FØYNER JAN V/ FØYNER JAN GIMLE TERRASSE 0264 OSLO 2	2120316 004	✓ ANDENÆS LIVE JOHANNE V/ ANDENÆS LIVE JOHANNE FRITZNER GATE 0264 OSLO	2120315 001
--	--------------------	---	--------------------

*
*
*
*

✓ HOLTE KARI LENE. V/ HOLTE KARI LENE FRITZNER GATE 0264 OSLO 2	2120317 002	✓ ØSTERN MARGARETHA OG JAN V/ ARNTZEN CARL S. ADVOKAT POSTBOKS 1320 VIKÅ 0112 OSLO	2120319 000
--	--------------------	---	--------------------



2120798

2120795

✓ GEDDE-DAHL EVA OG KNUT
V/ GEDDE-DAHL KNUT
SOPHUS LIES GATE
0264 OSLO 2

004

✓ PEOPLES REPUBLIC OF CHINA
V/ KINAS AMBASSADE

0244 OSLO

000

*
*
*
*

V/

V/

*
*
*
*

V/

V/



Anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

03 DES. 2002

plan- og bygningsloven (pbl) § 99

SAKSNR: 200103370-15

Side

av

AVD. 1 SGM. 531 MERKN.

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Postnr.	Poststed
	212	318				
Adresse FRITZNER'S GT. 3						

Det anmodes om

FERDIGATTEST

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

Hele tiltaket

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

01.11.02

Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde	Ikke relevant
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) <input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) <input type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet <input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brønse <input type="checkbox"/> Biobrensel (ved, fliser o.l.) <input type="checkbox"/> Solenergi	<input checked="" type="checkbox"/> Varmepumpe <input type="checkbox"/> Gass <input type="checkbox"/> Fjernvarme <input type="checkbox"/> Annen

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Kontrollerklæringer	G	1 - 4	<input type="checkbox"/>
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	1 - 1	<input checked="" type="checkbox"/>

Underskrift

Ansvarlig utførende (UTF) eller samordner (SAM) for tiltaket

Foretak

LOHNE & LAURITZSEN A/S

Dato

30.10.02

Underskrift

Gjøntas med blokkbokstaver

EVEN FOSSUM LAURITZSEN



TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr./bnr. Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter Tomt
- Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. Fritidsbolig
- Annet (spesifiser): _____

Ved salg fra dødsbo og i andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner til eiendommen er det krav til Boligsalgsrapport (BSR) ved tegning av eierskifteforsikring. Dette gjelder også ved salg av kombinasjonseiendommer, oppgjørs-/honoraroppdrag eller tilfeller der selger ikke har bebodd eiendommen det siste året. Kravet gjelder på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus/tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter. Dersom BSR ikke foreligger der dette er krav og ikke er tilgjengelig for kjøper ved signering av kjøpekontrakt, er selskapet ikke ansvarlig for selgers mangelsansvar etter avhendingsloven.

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
212	318				
Adresse	Fritznersgate 3		Byggeår	1913	
	0264 Oslo		Når kjøpte du boligen		2000
Postnr.	0264		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

* Hvis NEI: Krav til boligsalgsrapport på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus og tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter.

I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Gjensidige

Type villa/husforsikring Standard Utvidet Polise-/avtale 70568586

Er det dødsbo? Ja Nei

Avdødes navn _____

Hjemmelshaver _____

SELGER 1

Etternavn	Ditlevsen	Fornavn	Lars Ditlev
Ny adresse	_____	E-post	<i>lars@ditlev.no</i>
	_____	Tel. priv.	_____
Postnr.	_____	Sted	_____
	_____	Mobil	90843952

SELGER 2

Etternavn	Ditlevsen	Fornavn	Giselle Kristo
Ny adresse	_____	E-post	giselled@online.no
	_____	Tel. priv.	_____
Postnr.	_____	Sted	_____
	_____	Mobil	99296968



SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader?
 Ja Nei
- 1.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.
 Ja Nei
- 1.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
 Ja Nei
- 1.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
 Ja Nei
- 2 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn eller lignende?
 Ja Nei Noe dårlig trekk etter totalrenovering 2000-2002
- 3 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren /underetasje/krypkjeller/garasje?
 Ja Nei
- 3.1 Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.
 Ja Nei
- 3.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
 Ja Nei
- 3.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
 Ja Nei
- 4 Kjenner du til om det er/har vært setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Ja Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur og lignende?
 Ja Nei Noe muggsopp på vegg v/inngangsparti carport
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse / garasje / tak/ fasade?
 Ja Nei
- 6.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.
 Ja Nei
- 6.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
- 6.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
 Ja Nei
- 7 Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon?
 Ja Nei
- 7.1 Kjenner du til om det er utført arbeider/kontroll ved el-anlegg og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon? Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn.
 Ja Nei
- 7.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
- 7.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad/vennetjeneste? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
 Ja Nei



SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER forts.

- 8 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Ja Nei
- 8.1 Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.
 Ja Nei
- 8.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når
- 8.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
 Ja Nei
- 9 Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlig vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, eller forslag til dette
 Ja Nei
- 10 Kjenner du til manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse vedrørende eiendommen?
 Ja Nei
- 11 Kjenner du til pålegg/heftelser/krav vedrørende eiendommen?
 Ja Nei
- 12 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel e.l.?
 Ja Nei Leilighet i toppetasjen.
- 12.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Ja Nei Vet ikke
- 13 Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen? Hvis ja, redegjør:
 Ja Nei
- 14 Er det innredet/bruksendret/bygget ut kjeller, loft eller andre deler av boligen etter opprinnelig byggeår?
 Ja Nei Vet ikke
- 14.1 Hvis ja, er det godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Ja Nei
- 15 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter utarbeidet siste 5 år?
 Ja Nei
- 16 Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen? Hvis ja - oppgi resultat og eventuelt tiltak.
 Ja Nei Ingen utslag.

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGSAKSJESELSKAP

- 17 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Ja Nei
- 18 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold ved eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie / økte fellesutgifter?
 Ja Nei



TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Hele huset (innvendig og utvendig) ble totalrenovert i årene 2000 - 2002.

Likeså med hage og uteareal.

Sted / dato

oslo, 2/6, 2022

Sign. selger 1

[Handwritten signature]

Sign. selger 2

[Handwritten signature]