

Zetlitz' gate 2A



Velkommen til

Zetlitz' gate 2A



Salgsoppgaven produsert 12. mars 2026

St. Hanshaugen / Meyerløkka

3R loftsleil. m/ kjøkken fra 2024 & 76 kvm gulvareal | Peis | Lave FK | Fantastisk frodig bakgård | Innvendig bod |

Prisantydning	5 900 000,-
Fellesgjeld	9 718,-
Omkostninger	1 380,-
Totalpris	5 911 098,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 111,-
BRA-i	46 kvm
Totalt BRA	49 kvm
Soverom	2

Etasje	4
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1892

Ansvarlig megler	Morten Møller-Olsen
Telefon	976 23 762
E-post	morten.moller-olsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Zetlitz gate 2A! En flott 3R loftsleilighet som er lys og luftig om sommeren, og lun og varm om høsten og vinteren. Leiligheten har to romslige soverom, og gulvareal på 76kvm. Se link til Meyerhagen vel, som driver den fantastiske bakgården: http://meyerhagen.no/.

- Kort fortalt:
- Lave felleskostnader
- Stor, innvendig bod
- Peis
- Stort utvalg lokale restauranter rett utenfor
- Kjøkken fra Keo fra 2024
- Integrert vinskap
- Ligger rolig til i miljøgate
- To gode soverom
- Øverste etasje/loft som ble bygget ut i 2010
- Ingen forkjøpsrett
- Ingen dokumentavgift
- Prisbelønt bakgård

- Velkommen på visning!

Arealer og innhold

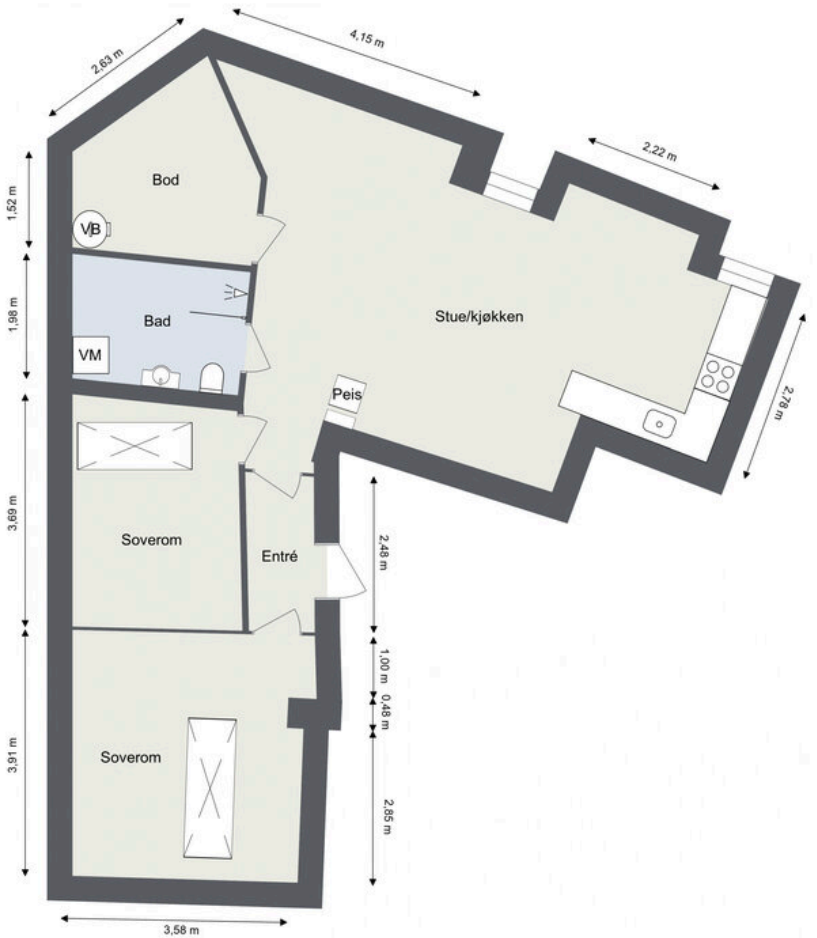
BRA-i:	46 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	49 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Bad, Entré, Stue/kjøkken, To soverom, Bod
Total BRA: 46 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 3 kvm.

Tyder


2,63 m
4,15 m
2,22 m
1,52 m
1,98 m
3,69 m
3,91 m
2,78 m
2,48 m
1,00 m
0,48 m
2,85 m
3,58 m
Bod
VB
Bad
VM
Peis
Stue/kjøkken
Soverom
Entré
Soverom






































ZARA









































Informasjon

Zetlitz' gate 2A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0095/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Zetlitz' gate 2A, 0165 OSLO
Gnr 208, bnr 810 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 7 i Borettslaget Zetlitz Gate 2, org.nr. 912443868

Selgere
Eirik Øderud
Magnus Øderud
Andrea Margrethe Tandberg

Kjøpesum og omkostninger
5 900 000,- (Prisantydning)
9 718,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 909 718,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 911 098,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 920 598,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1892

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 46 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 49 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Bad, Entré, Stue/kjøkken, To soverom, Bod
Total BRA: 46 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 3 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.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Målingen er utført ved bruk av Leica BLK2GO laserskanner, og arealberegningen er utarbeidet av Exact Geo Survey AS. Det oppgitte arealet i tilstandsrapporten er hentet fra målesertifikat levert av Exact Geo Survey AS. Tyder AS kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle avvik i de angitte arealene.

Ikke målbare arealer:
Leiligheten er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 76 m².

Innhold

4. etasje, 46 m² BRA-I: Bad, Entré, Stue/kjøkken, To soverom, Bod

Leiligheten disponerer én bod i kjeller på ca. 3m²

Entré
Velkommen inn! I leiligheten blir du møtt av en flott entré med plass til å sette fra seg sko og henge fra seg yttertøy. Brannklassifisert entrédør og dørtelefon.

Stue/kjøkken
Lys og luftig stue med skrående tak oppmålt til 2,86 meter på det høyeste og godt med lysinnslipp fra flere vindusflater. I stuen er det god plass til sofagruppe, TV med tilhørende medie- og oppbevaringsmøblement, samt spisebord. Sentralt plassert i stuen er en flott peisovn som varmer godt på kalde vinterdager.

Leilighetens kjøkken ligger i praktisk åpen løsning. Lys og stilren KEO kjøkkeninnredning fra 2024 med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum i plastkompositt. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Veggmontert ventilator over kokesone. Glassplate på nedre del av vegg over benkeskap. Automatisk vannstopper er montert.

Bad
Pent flislagt bad fra 2010 med varmekabler i gulv og opplegg og plass til både vaskemaskin og tørketrommel. Badet er innredet med benkeskap med glatte fronter og speil over servant. Videre er det dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Hovedsoverom
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig soveromsmøblement. Det er også plass til garderobeløsninger.

Soverom II
Soverom II er også av god størrelse. Rommet har også plass til skrivebord og garderobeløsninger.

Innvendig bod
Praktisk innvendig bod med plass til lagring av klær, utstyr og diverse.

Standard

Innvendige overflater:
- Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.
- Innvendige vegger består av sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
- Himling består av sparklet og malte plater. Delvis eksponerte bjelker/takkonstruksjon.

Himlingshøyder:
Skråhimlinger med høyde ca. 2,38-2,86 m målt i entré.
ca. 0,99-2,33 m målt i soverom ved entré.
ca. 1,09-2,31 m målt i soverom ved stue/kjøkken.
ca. 1,09-3,32 m målt i stue/kjøkken.

Ildsted:
Pusset og malt teglsteinspipe i stue/kjøkken og ett soverom. Feieluker i leiligheten på begge piper. Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue/kjøkken.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i plastkompositt. Glassplate på nedre del av vegg over benkeskap. Veggmontert ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert. KEO kjøkkeninnredning fra 2024, ifølge tidligere Finn-annonse.

Våtrom:
Badet er ifølge tidligere Finn-annonse etablert i 2010. Gulvet er utført i betongkonstruksjon med flislagt overflate og sluk i plast. Veggene har flislagte overflater, og himlingen består av sparklet og malt platekledning. Badet er innredet med benkeskap med glatte fronter og speil over servant. Videre er det dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne samt opplegg for vaskemaskin.

Tekniske installasjoner:
- Varmtvannsbereder på 120 liter, produsert i 2009, montert i bod. Automatisk vannstopper er montert.
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
- Avløpsrør i plast.
- Hovedstoppekran er montert i fordelerskapet.
- Avtrekk i kjøkken via ventilator. Elektrisk avtrekksvifte i himling i bad.
- Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Takkonstruksjon
Tilstandsvurdering: Ifølge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid for denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende

rom.

Det er innvendige skråhimlinger, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. Inspeksjon og fuktmålinger i konstruksjonen er derfor ikke utført. Det er derfor benyttet fuktindikator og utført stikkprøver på nedre del av himlingsoverflater i leiligheten. Det bemerkes at det kun er utført i nedre del, opp til horisontale takbjelker, da det er for høyt til å utføre fuktsøk videre opp.

Det er i hovedsak ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier, men i et område av takoppløft ved vindu i stuedel, er det påvist indikasjoner på fukt. Dette betyr ikke nødvendigvis at det er fukt/lekkasjer, men kan indikere dette. Det anbefales videre undersøkelser av forholdet, for å avdekke om det er faktiske lekkasjer og vurdere evt. behov for tiltak. Det må utføres undersøkelser på taket for å inspisere etter utettheter og avgjøre eventuelle behov for tiltak, og det må vurderes behov for eventuelle inngrep i konstruksjonen fra innsiden. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Takkonstruksjon/taktekking ligger under borettslagets ansvarsområde, men har i dette tilfellet særlig nær tilknytning til leiligheten, og er derfor vurdert i rapporten.

- Vinduer
Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. I takvinduer er det også økt risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktproblematikk.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder iht. forventet levetid, normal bruksslitasje og noe sprekkdannelser og avflasset maling.

- Innvendige dører - Dør til bad
Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av fuktskader/svelling i dørblad.

- Ildsteder
Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og noe sprekkdannelser i plater inne i brennkammeret. Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.

- Varmtvann
Tilstandsvurdering: Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan ha svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer.

- Ventilasjon
Tilstandsvurdering: Funksjon på avtrekk er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende. Det er ingen friskluftsventiler i leiligheten, og kun luftespalte i to takvinduer. Dette medfører begrenset med tilluft og luftsirkulasjon i leiligheten, som gir redusert luftkvalitet, og det er derfor gitt TG 2.

- Våtromsgulv - Bad
Tilstandsvurdering: Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og er i hovedsak funnet tilfredsstillende, men det er noe svakt fall i deler av dusjsonen. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.

Gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Det er en manglende naturstein i dusjsone.

Det er noe misfarging og rissdannelser i fuger.

Det er funnet hulromslyd/bom under flere fliser. Årsak kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med hulromslyd/bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert hulromslyd/bom i flere fliser. Tilfellet har medført sprekkdannelser i flis/fug i enkelte områder. Forholdet kan endres over tid og bør kontrolleres med tiden.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

- Våtromsvegger - Bad
Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og konstruksjonen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Det er enkelte sprekte fliser under klosett.

Det er noe misfarging og rissdannelser i fuger, samt noe krakelering i enkelte fliser.

Det er funnet hulromslyd/bom under enkelte fliser. Årsak kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med hulromslyd/bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert hulromslyd/bom i få fliser og i kun mindre deler av flisene. Forholdet kan endres over tid og bør kontrolleres med tiden.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

- Fast inventar, generelt – Bad
Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje, samt fuktskader/svelling på benkeskap.

- Utstyr for sanitærinstallasjoner
Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget, og gir økt risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer.

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. Eldre sanitærutstyr har økt risiko for bl.a. lekkasjer og kan ha økt behov for vedlikehold.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

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/.

Sammendrag selgers egenerklæring

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: Mur og Pipeservice AS gjorde en rehabilitering av pipen i hele borettslaget 8. - 10. desember 2025. Total NOK: 114,875,00 Utbedringsmetode Skorsteinen utbedres ved at det nedsenkes ny røykkanal i hele skorsteinens lengde. Syrefast og rustfri stålkvalitet av typen jeremias Ew. Spesialprodusert for å rehabilitere skorsteiner innvendig. Disse rørene er av type T600. Det er valgt ventilert løsning som vil si at den får oppstillingsvilkår klasse 3. Dette medfører at brennbart materiale kan dekke to sider av skorsteinsvangen i hver etasje, og alle fire sider i gulv-/takgjennomføringer.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Sprekk i flisen ved toalettet som var her når vi flyttet inn

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Pipen ble rehabilitert 8. - 10. desember 2025.

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? Salgsoppgaven da vi kjøpte leiligheten

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Vi økte akkurat med 10% nå i januar pga. rehabiliteringen av pipen

Bygningssakkyndig

Michael Moe Askautrud

Byggemåte

Bygningen er oppført i 1892.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i murverk.
- Yttervegger i murverk, med pusset og malt fasade.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i stål- og trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling

Vinduer og dører:
- Overlysvinduer/takvinduer med to- og trelags isolerglass i soverom. Vindu i ett soverom produsert i 2005. Vindu i ett soverom uten datomerking, av noe eldre dato.
- Vinduer i stue/kjøkken med tolags isolerglass, produsert i 2003, med utenpåliggende enkelt glass i koblet utførelse av noe eldre dato.
- Entrédør i brannklasse B-30S.

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.

Løse lamper, speil i stue, en kommode på soverom og en hjemmelagd hylle medfølger ikke.

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.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. 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

Elektrisk oppvarming med panelovner i stue/kjøkken og begge soverom.
Varmekabler i bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10.000-12.000 kWh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 111,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 3 111,- per mnd.

Felleskostnader inkluderer: Internett/bredbånd (Telenor), trappevask, gartner, løpende utgifter for borettslaget, kommunale avgifter, renter og avdrag fellesgjeld, felles byggforsikring, forretningsførsel, medlemskap i Meyerhagen Vel og felles strøm.

Felleskostnadene fordeler seg slik:
Avdrag felleslån: kr 50,-
Felleskostnader: kr 3 017,-
Renter felleslån: kr 44,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 416 395,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 665 580,- pr. 2024
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.

Borettslaget

Om borettslaget

- Borettslaget Zetlitz gate 2 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 912443868 Borettslaget Zetlitz gate 2 består av 8 boliger og ingen næringslokaler.

Utskiftning av piperør:
Pipeløpene i borettslaget ble utskiftet i Desember 2025.

Det er iht. styreleder ikke planer om å gjøre arbeid som vil øke felleskostnader eller fellesgjeld.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 9 718,-pr. 18.02.2026

Lånenummer: 12127192640, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 18.02.2026: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 70
Saldo per 18.02.2026: 1 707 355
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.06.2020 (siste termin 30.06.2043)
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 12127192659, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 18.02.2026: 5.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 58
Saldo per 18.02.2026: 6 404
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 30.06.2040)
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 15161344300, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 18.02.2026: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 47
Saldo per 18.02.2026: 119 144
Andel av saldo: 9 718
Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.09.2037)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for 2024 viste er overskudd på kroner 193 555,-. For 2025 ble det budsjettert med et overskudd på kroner 43 952,-.

Regnskapet ligger vedlagt salgsoppgaven, interessenter oppfordres til å sette seg inn i dette.

Vedtekter og husordensregler

Vedtektene følger som vedlegg.
- Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Dyrehold må iht. selger ikke godkjennes.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. SP1149019

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 310 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har tilgang til den flotte og anerkjente bakgården Meyerhagen, tilknyttet sameiet gjennom Meyerhagen vel. Dette er en helt spesiell bakgård som oppleves mer som en frodig park enn en tradisjonell bakgård. Hagen er rikt beplantet med store grønne trær og busker som skaper en sjelden grønn oase midt i byen. Her finnes en rekke sittegrupper hvor man kan nyte solen fra morgen til kveld i rolige og skjermede omgivelser. For barn er området ideelt med trygge lekearealer, sandkasser og lekeapparater, samt gode muligheter for sykling og lek. De arkitektonisk utformede sykkelbodene med tilpasset belysning bidrar også til en stemningsfull atmosfære i hagen når kvelden kommer.

Fra leiligheten er det kort gangavstand til flere av Oslos mest populære handlegater som Hegdehaugsveien, Karl Johan og Markveien. Daglige ærender kan enkelt gjøres i nærområdet, med dagligvarebutikk og bakeri bare et par minutters gange unna. Området rundt St. Hanshaugen byr også på en rekke sjarmerende nisjebutikker og spesialforretninger, blant annet delikatessebutikker og økologiske helsekostbutikker.

Nabolaget har et rikt utvalg av hyggelige kaféer og restauranter, og det er kort vei til populære møteplasser hvor man kan nyte alt fra kaffe og bakverk til gode middager. St. Hanshaugen er også kjent for sitt brede tilbud av treningsmuligheter. I nærheten finnes flere treningssentre, svømmehall og idrettsanlegg, i tillegg til fotballbane, tennisanlegg og lekeplasser.

Området byr på flotte rekreasjonsmuligheter med kort vei til flere av Oslos mest populære parker. Både St. Hanshaugen, Slottsparken, Frognerparken og Stensparken ligger i komfortabel gangavstand og gir gode muligheter for tur, trening og avslapning i grønne omgivelser. Det er også kort vei til Grünerløkka med sitt pulserende byliv, kaféer, butikker og utesteder, samt til Vulkan med Mathallen, konsertscene og flere restauranter.

Det er svært gode kollektivforbindelser i området. Flere busslinjer stopper i umiddelbar nærhet, og både trikk og ytterligere bussforbindelser finnes kort vei unna. Dette gir enkel og rask tilgang til sentrale deler av byen som Oslo S, Solli plass, Aker Brygge, Nydalen, Majorstuen, Rikshospitalet og Blindern. Med bil tar det kun noen få minutter til Bogstadveien, rundt fem minutter til Oslo S og omtrent åtte minutter til Nydalen. Oslo lufthavn kan nås på rundt trettifem minutter.

Leiligheten ligger også svært sentralt for studenter og ansatte ved flere utdanningsinstitusjoner. OsloMet ligger kun noen få minutters gange unna, og tannlegehøyskolen er også innen gangavstand. Det er gode kollektivforbindelser til Universitetet i Oslo i sentrum og på Blindern, samt til BI i Nydalen. Ullevål sykehus ligger omtrent femten minutters gange fra boligen. I nærområdet finnes også flere gode barnehager, barneskole og videregående skoler.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger bygningsanmeldelse for oppføring av bygget fra 1876.

Videre foreligger:
- Ferdigattest for rehabilitering av bygård datert 04.01.2005.
- Ferdigattest for bruksendring av råloft til bolig datert 14.04.2011.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for 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.

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

Eiendommen er avsatt til hovedformål byggeområde for boliger, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål Spesialområde/bevaring (boliger) og bolig med tilhørende anlegg i reguleringsplan, S-3779, vedtatt 08.12.1999.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Plan-/byggesaker i nærområdet:
Wessels gate 8 og Bidenkaps gate 3 - etterisolering av takflater og utskifting av ventilasjonsanlegg inkludert rør med to aggregater på byggets tak, samt ny takterrasse og endringer av eksisterende trappehus og nytt oppløft for heis
Saksnummer: 2025/11642 - Byggesak
Mottatt sak: 06.10.2025
Status: Under behandling

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/208/810:
29.08.1953 - Dokumentnr: 306025 - Rettighet
Rettighetshaver: Svendsby Ivar
Løpenr: 1164903
LEIE AV NÆRINGSLOKALE
MÅNEDLIG LEIE NOK 35
BEST. OM VARIGHET
KONTRAKTEN KAN OVERDRAS/FRAMLEIES UTEN SAMTYKKE FRA HJEMMELSHAVER/UTLEIER
MED FLERE BESTEMMELSER

08.05.1963 - Dokumentnr: 506696 - Rettighet
Rettighetshaver: Staavi Aslaug
Løpenr: 1164904
LEIE AV NÆRINGSLOKALE
LEIE-TID: 10 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 3,492
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

27.09.1967 - Dokumentnr: 517934 - Rettighet
Rettighetshaver: Ramsøe Gunnar
Løpenr: 1164905
LEIE AV NÆRINGSLOKALE
LEIE-TID: 5 ÅR, LEIE-FORLENGELSE: 5 ÅR
MÅNEDLIG LEIE NOK 120

01.08.2002 - Dokumentnr: 50079 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruk av gårdsrom.
Rettighetshaver Statsbygg.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune.

21.11.2008 - Dokumentnr: 944917 - Kjøpekontrakt
Rettighetshaver: Gustav Eiendom AS
Org.nr: 988 920 282
Avtalt kjøpesum kr. 4 000 000.
Gjelder fellesarealer på loft.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

13.07.1869 - Dokumentnr: 900041 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA ULLEVÅLSVEIEN 9B - UTGÅTT

05.09.1989 - Dokumentnr: 59631 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:815 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:815 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:815 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:815 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:815 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:815 Snr:6
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra boligdirektøren
Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.1995 - Dokumentnr: 46050 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:256 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:256 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:256 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:256 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:256 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:256 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:256 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:256 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:256 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:256 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:256 Snr:11
vedr. uteareal.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, v/direktør for etat for eiendom og utbygging.
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1997 - Dokumentnr: 79276 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:12
Bestemmelse om adkomstrett
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter
Med flere bestemmelser
Rett til bruk av uteareal på viss vilkår
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.2002 - Dokumentnr: 71284 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:13
Ikke tillatt å parkere eller lagre.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Best.om vedlikehold.
Best.om utbedring.
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune v/direktøren for Eiendoms-og byfornyelsesetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.2002 - Dokumentnr: 71974 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:817
Best. om bruk av gårdsrom
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om adkomstrett
Forpliktelse til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til utbedringsstandard
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktør for Eiendoms- og byfornyelsesetaten

14.05.2003 - Dokumentnr: 28500 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:378
Bestemmelse om rett til bruk av uteareal
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktøren for Eiendoms- og byfornyelsesetaten

22.08.2003 - Dokumentnr: 52396 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:904
Bestemmelse om gårdsrom
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/direktøren for Eiendoms og byfornyelsesetaten

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 vernestatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt vernet 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.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

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:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 6 500,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Markedspakke kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto - Faktureres direkte kr. 4 150,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 5 137,-
Tilstandsrapport m/ plantegning - Faktureres direkte kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 142 812,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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 15. mars 2026

Ansvarlig megler

Morten Møller-Olsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97623762

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.

Vedlegg

Zetlitz' gate 2A

Zetlitz' gate 2A

Nabolaget Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka - vurdert av 491 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.)	510 elever, 27 klasser	5 min 0.4 km
Møllergata skole (1-7 kl.)	194 elever, 14 klasser	9 min 0.7 km
Ila skole (1-7 kl.)	575 elever, 28 klasser	13 min 1.1 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	13 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	431 elever, 30 klasser	23 min 1.9 km
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	3 min 0.2 km
Edvard Munch videregående skol...		3 min

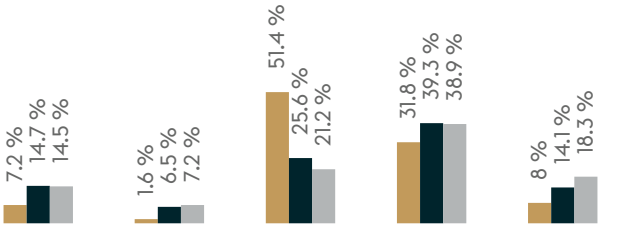
Offentlig transport

Nordahl Bruns gate	Linje 37	2 min 0.2 km
Holbergs plass	Linje 17, 18, 19	6 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	12 min 0.9 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 0.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	20 min 1.6 km

Barnehager

Dr. Brandts barnehage (1-5 år)	63 barn	5 min 0.3 km
Katta barnehage (1-5 år)	60 barn	5 min 0.4 km
Hammersborg barnehage (1-5 år)	54 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Pilestredet park/Hammersb	4.554	3 186
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss
- Trikk

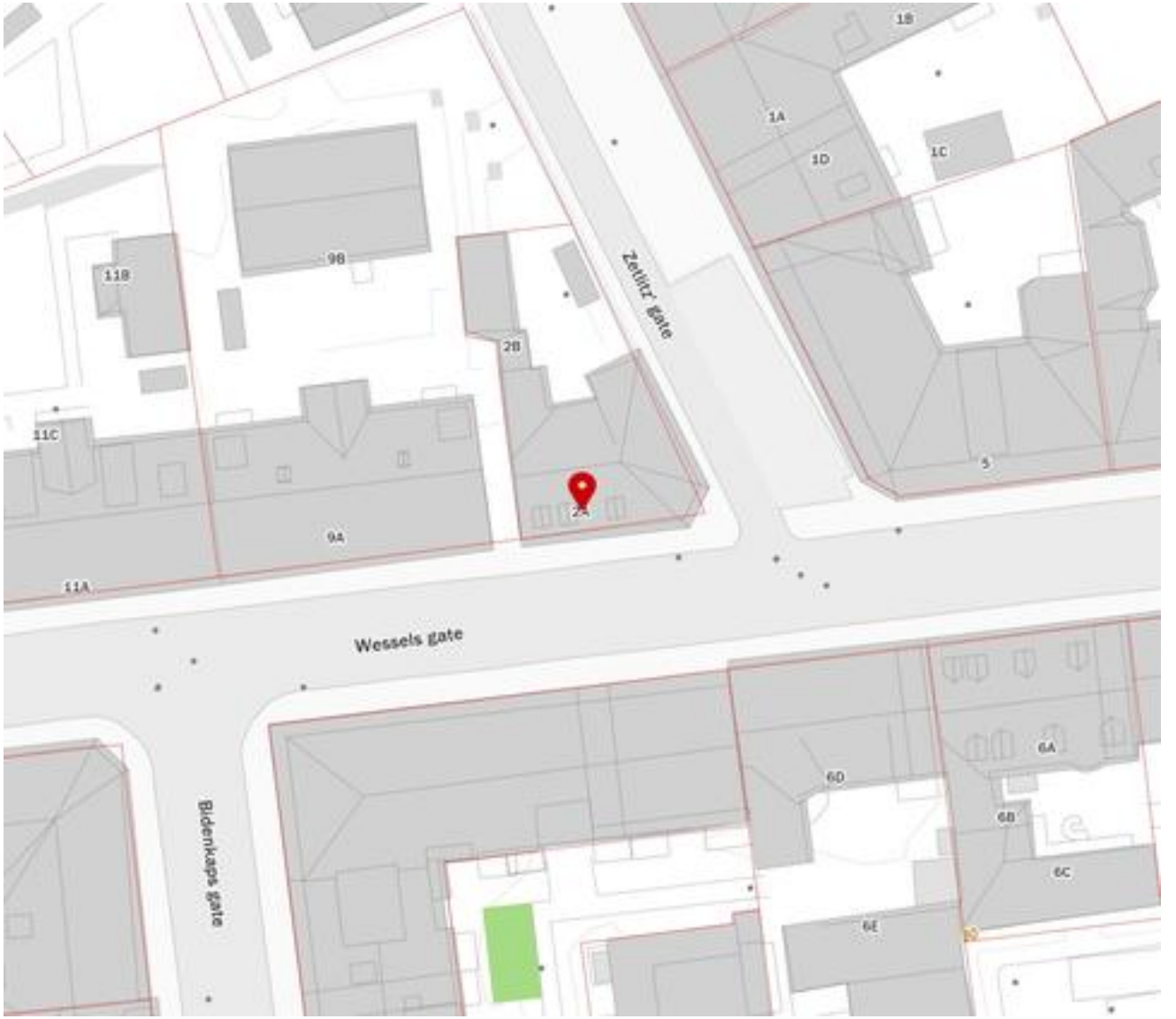
Sport

Oslo katedralskole	3 min
Stadion Sunniva	5 min
SiO Athletica Centrum	5 min
Treningshuset	6 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Bygningsteknisk gjennomgang

ZETLITZ' GATE 2A, 0165 OSLO

Gnr: 208 Bnr: 810 0301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	20/02/2026
Utskriftsdato:	04/03/2026
Oppdragsnummer:	98982
Referansenr:	



MICHAEL MOE ASKAUTRUD
972 83 652
ma@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600), og ikke er i konflikt med overordnet definisjon av tilstandsgrader i tryggere bolighandel.
Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Treroms andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 4. etasje/loft.

Standard

Velholdt leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2026, etter befaring: Endetetting av varerør i kjøkken. Enkelte mindre puss- og malerarbeider.
2025: Piperehabilitering i regi av borettslaget. Malt vegger og himlinger i alle rom bortsett fra ett soverom.

Følgende større oppgraderinger er ifølge tidligere Finn-annonse utført i den senere tid:

2024: Ny kjøkkeninnredning.
2010: Ombygging fra råloft til leilighet.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1892, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 4. etasje/loft)
- Våtromsvegger (Bad / 4. etasje/loft)
- Fast inventar, generelt (Bad / 4. etasje/loft)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 4. etasje/loft)
- Takkonstruksjon
- Vinduer
- Innvendige dører
- Ildsteder
- Varmtvann
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Andrea Margrethe Kløverød Tandberg
Takstmenn:	Michael Moe Askautrud
Befaring/tilstede:	Eier: Andrea Margrethe Kløverød Tandberg & Magnus Øderud, Takstmann: Michael Moe Askautrud

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 208 Bnr: 810
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	310.3 m²
Hjemmelshaver:	Borettslaget Zetlitz Gate 2
Adresse:	Zetlitz' gate 2A, 0165 OSLO

Andelsleilighet

Selskap:	Borettslaget Zetlitz Gate 2
Organisasjonsnr:	912443868
Forretningsfører:	Boligbyggelaget USBL
Eier:	Andrea Margrethe Kløverød Tandberg, Eirik Øderud & Magnus Øderud
Andelsnummer:	7

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	20/02/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	19/02/2026		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	20/02/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1892

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	3	0	0
4. etasje/loft	46	0	0	0
Sum bolig:	46	3	0	0
Sum BRA:	49			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje/loft	Bad, Entré, Stue/kjøkken, To soverom, Bod		

Kommentar areal

Målingen er utført ved bruk av Leica BLK2GO laserskanner, og arealberegningen er utarbeidet av Exact Geo Survey AS. Det oppgitte arealet i tilstandsrapporten er hentet fra målesertifikat levert av Exact Geo Survey AS. Tyder AS kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle avvik i de angitte arealene. Leiligheten er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 76 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i murverk.
- Yttervegger i murverk, med pusset og malt fasade.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i stål- og trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Takkonstruksjon

Beskrivelse:

Saltak i trekonstruksjon, tekket med takplater av noe eldre dato.
Eksakt alder på taktekkingen er ikke kjent, men basert på flyfoto er taktekking skiftet en gang mellom 2001 og 2004, og er derfor ca. 25 år gammelt.

Tilstandsvurdering:

Ifølge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid for denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.

Det er innvendige skråhimlinger, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. Inspeksjon og fuktmålinger i konstruksjonen er derfor ikke utført. Det er derfor benyttet fuktindikator og utført stikkprøver på nedre del av himlingsoverflater i leiligheten. Det bemerkes at det kun er utført i nedre del, opp til horisontale takbjelker, da det er for høyt til å utføre fuktsøk videre opp.

Det er i hovedsak ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier, men i et område av takoppløft ved vindu i stuedel, er det påvist indikasjoner på fukt. Dette betyr ikke nødvendigvis at det er fukt/lekkasjer, men kan indikere dette. Det anbefales videre undersøkelser av forholdet, for å avdekke om det er faktiske lekkasjer og vurdere evt. behov for tiltak. Det må utføres undersøkelser på taket for å inspisere etter utettheter og avgjøre eventuelle behov for tiltak, og det må vurderes behov for eventuelle inngrep i konstruksjonen fra innsiden.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer.

Takkonstruksjon/taktekking ligger under borettslagets ansvarsområde, men har i dette tilfellet særlig nær tilknytning til leiligheten, og er derfor vurdert i rapporten.

På grunn av begrenset inspeksjonsmulighet og kjennskap til oppbygning, baseres tilstandsvurdering kun på alder og indre observasjoner/fuktsøk. TG: 2

Generelle opplysninger

Beskrivelse:

Boligen er SEFRAK registrert. Dette kan gi begrensninger i hva som kan foretas, spesielt utvendige fasader og lignende. Det anbefales at kjøper setter seg inn i detaljene rundt dette.

Tyder

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Faktura er fremvist som dokumentasjon for følgende:
- Montering av endetetninger på kaldt og varmtvannsrør til kjøkken. Pilestredet Rørservice AS, 03.03.2026.
- Rør arbeid og material: Kjøkken. Levere, montere ny avløps rør til kjøkken vask. Levere, montere automatiske lekkasje stopper, (dobbelt), med fukt sensor på gulv. Levere, montere oppvaskmaskins stoppeventil ,med tilbakkeslaksventil. NELI VVS, 13.03.2024.
- Riving av vegg på bad (dusjvegg). Gabrusenoks Services, 26.09.2023.

Kontrakt er fremvist for følgende:
- Pusse opp kjøkken. Viking Facility Service AS, befaring utført 14.09.2022, arbeidet påbegynnes 07.11.2022.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Overlysvinduer/takvinduer med to- og trelags isolerglass i soverom. Vindu i ett soverom produsert i 2005. Vindu i ett soverom uten datomerking, av noe eldre dato.

Vinduer i stue/kjøkken med tolags isolerglass, produsert i 2003, med utenpåliggende enkelt glass i koblet utførelse av noe eldre dato.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. I takvinduer er det også økt risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktproblematikk.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder iht. forventet levetid, normal bruksslitasje og noe sprekkdannelser og avflasset maling. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30S.

Tilstandsvurdering: Det er noe merker og slitasje, samt noe skader på pakninger rundt døren.
TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Dør med glassfelter mellom stue/kjøkken og entré. Dør med frostede glassfelter til begge soverom. Profilert innvendig dør til bod.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Tyder

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilert innvendig dør til bad.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av fuktskader/svelling i dørblad. TG: 2

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag.

Tilstandsvurdering: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entré, stue/kjøkken og begge soverom.

Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde, og er derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe i stue/kjøkken og ett soverom. Feieluker i leiligheten på begge piper.

Det er ifølge eier utført piperehabilitering i regi av borettslaget i 2025.

Tilstandsvurdering: Det er enkelte mindre avskallinger på pipenes overflater, og noe hulrom/bom i murpuss enkelte steder.
TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering, og med hensyn til nylig rehabilitering.

Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og noe sprekkdannelser i plater inne i brennkammeret. Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 120 liter, produsert i 2009, montert i bod. Automatisk vannstopper er montert.

Tilstandsvurdering: Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan ha svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer. TG: 2

Tyder

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Avløpsrør i plast.
Hovedstoppekran er montert i fordelerskapet.

Tilstandsvurdering: Funksjon på vanntrykk, avløp og hovestoppekran er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende.

Kursoversikt er ikke fylt ut. Dette bør utføres. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i takvinduer.
Avtrekk i kjøkken via ventilator.
Elektrisk avtrekksvifte i himling i bad.
Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.

Tilstandsvurdering: Funksjon på avtrekk er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende.

Det er ingen friskluftsventiler i leiligheten, og kun luftespalte i to takvinduer. Dette medfører begrenset med tilluft og luftsirkulasjon i leiligheten, som gir redusert luftkvalitet, og det er derfor gitt TG 2. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i plastkompositt. Glassplate på nedre del av vegg over benkeskap. Veggmontert ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert.

KEO kjøkkeninnredning fra 2024, ifølge tidligere Finn-annonse.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.

Tilstandsvurdering: Det er noe merker og slitasje, stedvis noe knirk/knepping ved normal gange, stedvis noe glipper og mindre fuktskader/svelling i skjøter. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: Det er noe merker, slitasje og enkelte mindre sprekkdannelser. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Tyder

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater. Delvis eksponerte bjelker/takkonstruksjon.

Himlingshøyder:
Skråhimlinger med høyde ca. 2,38-2,86 m målt i entré.
ca. 0,99-2,33 m målt i soverom ved entré.
ca. 1,09-2,31 m målt i soverom ved stue/kjøkken.
ca. 1,09-3,32 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Hyller på vegg i ett soverom.
Kommoder med glatte fronter i begge soverom (ikke fastmonterte, men medfølger salget ifølge eier).

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Tyder

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet nyere enn fem år.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Samsvarserklæring fra Cenika AS, er fremvist for følgende arbeider: Fordeling for elektrisk anlegg.

Det er fremvist dokumentasjon for utført el-tilsyn datert 18.12.2012. Det ble avdekket følgende avvik: Manglende dokumentasjon for anlegget. Manglende samsvarserklæring for anlegget. Avvikene er i dag registrert som lukket, som vil si at avviket er løst.

Elektrisk oppvarming med panelovner i stue/kjøkken og begge soverom.
Varmekabler i bad.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? 2010 i forbindelse med ombygging til leilighet.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? 2012.

Tilstandsvurdering: Det er iht. NEK 400(2010) krav om komfyrvakt i kjøkken ved elektrisk anlegg nyere enn 2010. I dette tilfellet er det ikke etablert komfyrvakt i kjøkkenet. Komfyrvakt bør monteres.

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget, med unntak av fordeling. Denne samsvarserklæringen er ikke datert, og er derfor teknisk sett ikke gyldig.

Manglende dokumentasjon for elektriske anlegg kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Ved el-tilsyn ble det påpekt at det manglet dokumentasjon for anlegget, men avvikene er lukket, som vil si at dette ble innhentet og fremvist. Det ble derfor utarbeidet samsvarserklæring for anlegget, men det foreligger ikke komplett samsvarserklæring for anlegget i dag.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 4. etasje/loft

Beskrivelse: Badet er ifølge tidligere Finn-annonse etablert i 2010.
Dokumentasjon er ikke fremvist.

Tyder

Våtromsgulv – Bad, 4. etasje/loft

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og er i hovedsak funnet tilfredsstillende, men det er noe svakt fall i deler av dusjsonen. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.

Gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Det er en manglende natursteinen i dusjsone.

Det er noe misfarging og rissdannelser i fuger.

Det er funnet hulromslyd/bom under flere fliser. Årsak kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med hulromslyd/bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert hulromslyd/bom i flere fliser. Tilfellet har medført sprekkdannelser i flis/fug i enkelte områder. Forholdet kan endres over tid og bør kontrolleres med tiden.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 4. etasje/loft

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og konstruksjonen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Det er enkelte sprekte fliser under klosett.

Det er noe misfarging og rissdannelser i fuger, samt noe krakelering i enkelte fliser.

Det er funnet hulromslyd/bom under enkelte fliser. Årsak kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med hulromslyd/bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert hulromslyd/bom i få fliser og i kun mindre deler av flisene. Forholdet kan endres over tid og bør kontrolleres med tiden.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 4. etasje/loft

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje/loft

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil over servant.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje, samt fuktskader/svelling på benkeskap. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje/loft

Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget, og gir økt risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. Eldre sanitærutstyr har økt risiko for bl.a. lekkasjer og kan ha økt behov for vedlikehold. TG: 2

Hulltaking – Bad, 4. etasje/loft

Beskrivelse:	Selve hulltakingen er ikke utført, da det allerede var utført i bod i forbindelse med tidligere salg. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier.
Tilstandsvurdering:	TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Øderud, Eirik	9578-5999-4-3589513	2026-02-19 19:55:08
Øderud, Magnus	9578-5999-4-3900415	2026-02-19 19:19:47
Tandberg, Andrea Margrethe Kløverød	9578-5999-4-2625972	2026-02-19 19:22:48

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
19. feb. 2026

Oppdragsnummer
14-0095/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Zetlitz' gate 2A, 0165 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Eirik Øderud, Andrea Margrethe Tandberg, Magnus Øderud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. september 2024

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?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP1149019
Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Utført arbeid

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

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: Mur og Pipeservice AS gjorde en rehabilitering av pipen i hele borettslaget 8. - 10. desember 2025. Total NOK: 114,875,00 Utbedringsmetode Skorsteinen utbedres ved at det nedsenkes ny røykkanal i hele skorsteinens lengde. Syrefast og rustfri stålkvalitet av typen jeremias Ew. Spesialprodusert for å rehabilitere skorsteiner innvendig. Disse rørene er av type T600. Det er valgt ventilert løsning som vil si at den får oppstillingsvilkår klasse 3. Dette medfører at brennbart materiale kan dekke to sider av skorsteinsvangen i hver etasje, og alle fire sider i gulv-/takgjennomføringer.

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

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

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

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.?
Nei

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?
Nei

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

Feil og mangler

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

Beskriv: Sprekk i flisen ved toalettet som var her når vi flyttet inn

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

Beskriv: Pipen ble rehabilitert 8. - 10. desember 2025.

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? Salgsoppgaven da vi kjøpte leiligheten

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

Nei

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?

Nei

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

Eventuell kommentar: Vi økte akkurat med 10% nå i januar pga. rehabiliteringen av pipen

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?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 14-0095/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Tandberg, Andrea Margrethe Kløverød	**2026-02-19**

Identifikasjon

bankID Tandberg, Andrea Margrethe Kløverød

Navn	Dato
Øderud, Magnus	**2026-02-19**

Identifikasjon

bankID Øderud, Magnus

Navn	Dato
Øderud, Eirik	**2026-02-19**

Identifikasjon

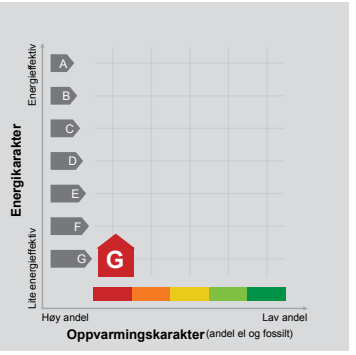
bankID Øderud, Eirik

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Zetlitz' gate 2A
Postnummer	0165
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	810
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80485352
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	d65a6eb1-7efe-4707-b0c5-18e922f7ddf4
Dato	10.07.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1892
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	54
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Zetlitz' gate 2A
Postnummer: 0165
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0401
Dato: 10.07.2024 12:18:48
Energimerkenummer: d65a6eb1-7efe-4707-b0c5-18e922f7ddf4

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 208
Bruksnummer: 810
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80485352

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

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 19: 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 20: 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 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Boligopplysninger:

Borettslaget Zetlitz gate 2
Zetlitz' gate 2
0165 OSLO

Vår ref.: 546/7
Type: Borettslag frittstående
Eiere: Andrea Margrethe Tandberg, Magnus Øderud

Fødselsdato eier: 25.03.1992
Fødselsdato medeier: 12.04.1998

Organisasjonsnr: 912 443 868
Andelsnr: 7

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 111**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	50
	Felleskostnader	3 017
	Renter felleslån	44

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	9 718	Gjeld siste årsoppg.:	9 718
Klient ajourf. lån:	7 295 700,45	Klient gj. s. årsoppg.:	1 832 903

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12127192640, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 18.02.2026: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 70
Saldo per 18.02.2026: 1 707 355
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.06.2020 (siste termin 30.06.2043)
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 12127192659, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 18.02.2026: 5.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 58
Saldo per 18.02.2026: 6 404
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 30.06.2040)
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 15161344300, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 18.02.2026: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 47
Saldo per 18.02.2026: 119 144
Andel av saldo: 9 718
Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.09.2037)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Boligopplysninger:

Borettslaget Zetlitz gate 2
Zetlitz' gate 2
0165 OSLO

Vår ref.: 546/7
Type: Borettslag frittstående
Eiere: Andrea Margrethe Tandberg, Magnus Øderud

Fødselsdato eier: 25.03.1992
Fødselsdato medeier: 12.04.1998

Organisasjonsnr: 912 443 868

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Andrea Margrethe Tandberg
Adresse: Zetlitz' gate 2
Postnr/-sted: 0165 OSLO
Telefon: Mob.: 95161834
E-post: andreatandberg@icloud.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	9 718	Andre inntekter:	364
Annen formue:	7 378	Utgifter:	707		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	7	Partialobligasjonsnr:	7

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1892
Gårds/bruksnr:	208/810
Bygningstype:	Høyblokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	310.3

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP1149019

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: L0101

Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	leilighet

Fasiliteter:

Borettslaget har ingen husordensregler
Dyrehold: Man må søke styret.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligopplysninger:

Borettslaget Zetlitz gate 2
Zetlitz' gate 2
0165 OSLO

Vår ref.: 546/7
Type: Borettslag frittstående
Eiere: Andrea Margrethe Tandberg, Magnus Øderud

Fødselsdato eier: 25.03.1992
Fødselsdato medeier: 12.04.1998

Organisasjonsnr: 912 443 868

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



INNKALLING 2025

Borettslaget Zetlitz gate 2

Onsdag 21.05.2025 kl. 18:00
I bakgården

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

usbl

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Zetlitz gate 2

Tid og sted: Onsdag 21.05.2025 kl. 18:00 - I bakgården

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Utskiftning av piperør

5.2 Innføring av ny vedtektsbestemmelse om dugnad

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 10 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Utskiftning av piperør

Det er avdekket behov for å skifte ut eksisterende piperør. For å sikre en forsvarlig prosess med gode vurderinger og nødvendig fremdrift, foreslås det at arbeidet igangsettes snarest mulig.

Forslag til organisering:
For å følge opp dette på en strukturert og effektiv måte, anbefales det å opprette en mindre arbeidsgruppe. Denne gruppen får i oppgave å:

- Innhente tilbud fra aktuelle leverandører
- Kartlegge tekniske og økonomiske konsekvenser
- Vurdere fremdriftsplan og gjennomføring
- Sørge for nødvendig dialog med beboere og relevante faginstanser
- Fremme endelig anbefaling til borettslaget

Arbeidsgruppen kan bestå av representanter fra styret samt eventuelt fagpersoner eller beboere med relevant kompetanse eller interesse.

Forslag til vedtak:

1. Styret godkjenner oppstart av arbeidet med utskifting av piperør.
2. Det opprettes en arbeidsgruppe som får i mandat å kartlegge behov, innhente tilbud og utarbeide forslag til videre prosess.
3. Arbeidsgruppen rapporterer tilbake til styret med sin anbefaling innen [sett inn passende frist, f.eks. 1. august 2025].
4. Styret gis fullmakt til å ta beslutning om videre fremdrift basert på arbeidsgruppens anbefaling.

5.2 Innføring av ny vedtektsbestemmelse om dugnad

Dugnader er en viktig del av fellesskapet i borettslaget, og bidrar både til vedlikehold av fellesarealer og til lavere felleskostnader. Det har imidlertid vært varierende oppmøte ved tidligere dugnader, noe som fører til skjev belastning og redusert gjennomføringsevne. For å sikre rettferdighet og forpliktelse foreslås det å tydeliggjøre at hver boenhet har ansvar for å stille på dugnad, eller eventuelt påta seg et alternativt bidrag. Ved manglende oppmøte uten avtale skal det kunne ilegges en dugnadsbot.

Et slikt prinsipp må forankres gjennom vedtak, og innføres i vedtektene.

For å sikre god oppslutning om felles dugnad og ivareta borettslagets fellesarealer på en kostnadseffektiv måte, foreslås det å innføre en ny paragraf i vedtektene som regulerer dugnadsplikt, oppmøte og eventuell bot ved ugyldig fravær.

Vedtaket krever 2/3 flertall for vedtektsendringer.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar å innføre følgende nytt punkt (9) i vedtektene under pkt 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt:

(9) – Dugnad og beboerplikt

For å ivareta eiendommens fellesarealer og styrke bomiljøet, kan styret innkalle til felles dugnad inntil to ganger per år. Alle beboere plikter å delta på dugnad, enten personlig eller ved stedfortreder.

Dersom en beboer uteblir fra dugnad uten forhåndsavtale med styret eller gyldig fraværsgrunn, kan det ilegges en dugnadsbot på kr 500 per gang. Boten faktureres som del av felleskostnadene. Styret kan i særlige tilfeller gi fritak eller redusere boten etter en konkret vurdering.

Styret har ansvar for å sende ut innkalling til dugnad i rimelig tid og føre oversikt over deltakelse.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Sindre Sigbjørnsen
Styremedlem, Sima Sadeghi
Styremedlem, Hedda Marie Dale
Varamedlem, Mark Mc Daid

6.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to styremedlemmer.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges ett varemedlem.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**139 371**	**155 044**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	193 555	216 779
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-52 129	-54 494
Endringer i andre langsiktige poster	-170 204	-177 958
B. Årets endring disponible midler	**-28 778**	**-15 673**
C. Disponible midler	**110 593**	**139 371**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	132 186	162 489
Kortsiktig gjeld	-21 593	-23 119
C. Disponible midler	**110 593**	**139 371**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Borettslaget Zetlitz gate 2

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	563 777	522 118	549 009	574 968
Sum leieinntekt		**563 777**	**522 118**	**549 009**	**574 968**
Sum inntekt		**563 777**	**522 118**	**549 009**	**574 968**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	1 410	1 410	1 000	1 410
Styrehonorar	2	10 000	10 000	10 000	10 000
Driftskostnad					
Energikostnad		41 007	49 691	60 000	50 000
Kostnad eiendom/lokale	4	20 834	24 754	26 500	24 700
Kommunale avgifter/renovasjon		108 671	94 364	110 000	131 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	6 188	5 938	6 000	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	1 907	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	7	34 624	34 573	50 000	38 000
Revisjonshonorar		4 810	4 594	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		40 718	50 631	53 000	26 000
Andre honorar	8	53 876	14 000	1 000	10 000
TV/bredbånd		41 840	40 320	45 000	45 000
Kontingent og gaver		22 400	21 344	14 000	23 000
Forsikring		50 844	45 522	51 000	59 000
Andre kostnader	9	1 329	1 023	0	0
Sum kostnad		**440 458**	**398 162**	**432 500**	**429 610**
Driftsresultat før IN		**123 319**	**123 956**	**116 509**	**145 358**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		170 204	177 958	0	0
Driftsresultat etter IN		**293 523**	**301 915**	**116 509**	**145 358**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		4 787	4 120	0	0
Rentekostnad		104 755	89 256	96 262	101 406
Netto finansposter		**99 969**	**85 136**	**96 262**	**101 406**
Årsresultat		**193 555**	**216 779**	**20 247**	**43 952**
Overført til/fra annen egenkapital		193 555	216 779	0	0
SUM OVERFØRINGER		**193 555**	**216 779**	**0**	**0**

Balanse 2024 Borettslaget Zetlitz gate 2

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	316 560	316 560
Sum anleggsmidler		**316 560**	**316 560**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		1 851	0
Forskuddsbetalte kostnader		29 698	22 121
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		100 637	140 369
Sum omløpsmidler		**132 186**	**162 489**
SUM EIENDELER		**448 746**	**479 050**

Balanse 2024 Borettslaget Zetlitz gate 2

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		40 000	40 000
Sum innskutt egenkapital		**40 000**	**40 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-7 136 555	-7 330 110
Sum opptjent egenkapital		**-7 136 555**	**-7 330 110**
Sum egenkapital	**10**	**-7 096 555**	**-7 290 110**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	1 769 346	1 821 475
Borettsinnskudd		110 200	110 200
IN nedbetalt fellesgjeld	11	5 644 161	5 814 365
Sum langsiktig gjeld		**7 523 708**	**7 746 040**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		950	0
Leverandørgjeld		15 699	17 911
Påløpne renter		561	831
Annen kortsiktig gjeld		4 384	4 377
Sum kortsiktig gjeld		**21 593**	**23 119**
Sum gjeld		**7 545 301**	**7 769 159**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**448 746**	**479 050**
Pantstillelser	12	7 523 708	7 746 040

Sted:_____ Dato:_____

Sindre Sigbjørnsen
Styreleder

Hedda Marie Dale
Styremedlem

Sima Sadeghi
Styremedlem

Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Zetlitz gate 2

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Leieiinntekter bokføres og inntekstsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.
Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	398 388	379 440
3619 Dugnadstillegg	8 000	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	104 571	89 192
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	52 818	53 487
Sum	**563 777**	**522 118**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	1 410	1 410
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	10 000	10 000
Sum	**11 410**	**11 410**

Personalkostnader omfatter arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bolgeiendommer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	316 560
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	316 560
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	316 560
Anskaffelsesår :	1997
Antatt levetid i år :	

Borettslaget består av 8 andeler.
Eiendommer er oppført på g.nr 208, b.nr 810 i Oslo kommune. Eiertomt på 310,3 kvm.

Borettslagets eiendommer er forsikret i If skadeforsikring. Polisenr. SP1149019.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6361 Fast renhold	16 035	15 315
6362 Skadedyrutryddelse	4 799	9 118
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	321
Sum	**20 834**	**24 754**

Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Zetlitz gate 2

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	6 188	5 938
Sum	**6 188**	**5 938**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	1 639	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	100	0
6551 Nøkler, låser, navnsklit, postkasser o.l.	100	0
6552 Driftsmateriell	69	0
Sum	**1 907**	**0**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	20 625
6603 Vedlikehold elektro	8 241	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	6 499
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	7 520	7 449
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	1 450	0
6648 Vedlikehold dører og porter	7 413	0
Sum	**34 624**	**34 573**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	53 876	14 000
Sum	**53 876**	**14 000**

6714 - IN-avtale, budsjettavtale og fakturering av eiendomsskatt.

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7770 Betalingskostnader	928	937
7773 Omkostninger innkreving	402	108
7795 Husleietap	-1	-22
Sum	**1 329**	**1 023**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	40 000	0	40 000
Sum innskutt egenkapital	**40 000**	**0**	**40 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-7 330 110	193 555	-7 136 555
Sum opptjent egenkapital	**-7 330 110**	**193 555**	**-7 136 555**
Sum egenkapital	**-7 290 110**	**193 555**	**-7 096 555**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12127192659**	**12127192640**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2011	2011
Rentesats:	5.20 %	5.80 %
Beregnet innfridd:	30.06.2040	30.06.2043
Opprinnelig lånebeløp:	565 939	9 810 803
Lånesaldo 01.01:	6 968	1 814 507
Avdrag i perioden:	274	51 855
Lånesaldo 31.12:	**6 694**	**1 762 653**
Saldo 5 år frem i tid:	5 085	1 453 107
Andelssaldo 01.01:	376 219	5 438 146
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	14 793	155 411
Andelssaldo 31.12:	**361 426**	**5 282 736**
Sum pantegjeld for lån:	**368 119**	**7 045 388**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127192640	1	1 762 653	1 762 653
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127192659	1	6 694	6 694

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.
Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	7 413 508
Innskuddskapital	110 200
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**7 523 708**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**316 560**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Zetlitz gate 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Zetlitz gate 2

Styreleder	Sindre Sigbjørnsen (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Hedda Marie Dale (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Sima Sadeghi (sign.)	22.04.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Zetlitz Gate 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Zetlitz Gate 2 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: 6GWMR-OE7M5-6UI9F-4CD16-OFHVY-HKT0A

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6GWMR-OE7M5-6UI9F-4CD16-OFHVY-HKT0A

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2025-04-23 12:42:58 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: 6GWMR-OE7M5-6UI9F-4CD16-OFHW-HKT0A

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Borettslaget Zetlitz gate 2

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Sindre Sigbjørnsen
Styremedlem, Sima Sadeghi
Styremedlem, Hedda Marie Dale
Varamedlem, Mark Mc Daid

Styret i Borettslaget Zetlitz gate 2 består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Borettslaget Zetlitz gate 2 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Zetlitz gate 2 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 912443868

Borettslaget Zetlitz gate 2 består av 8 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Zetlitz gate 2 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP1149019. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Borettslaget Zetlitz gate 2 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 21.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Zetlitz gate 2 onsdag 21.05.2025 kl. 18:00 - I bakgården.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Sima Sadeghi

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Hedda Marie Dale

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Øystein Heskestad

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 3

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 3

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 10 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Utskiftning av piperør

Det er avdekket behov for å skifte ut eksisterende piperør. For å sikre en forsvarlig prosess med gode vurderinger og nødvendig fremdrift, foreslås det at arbeidet igangsettes snarest mulig.

Forslag til organisering:
For å følge opp dette på en strukturert og effektiv måte, anbefales det å opprette en mindre arbeidsgruppe. Denne gruppen får i oppgave å:

- Innhente tilbud fra aktuelle leverandører
- Kartlegge tekniske og økonomiske konsekvenser
- Vurdere fremdriftsplan og gjennomføring
- Sørge for nødvendig dialog med beboere og relevante faginstanser
- Fremme endelig anbefaling til borettslaget

Arbeidsgruppen kan bestå av representanter fra styret samt eventuelt fagpersoner eller beboere med relevant kompetanse eller interesse.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt. Endelig plan, kostnadsramme og finansiering blir presentert for beboere etter utredning.
Ikke tilstrekkelig med beboere tilstede for å danne en arbeidsgruppe. Organiseres per mail omgående.

Antall stemmer for: 3

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

5.2 Innføring av ny vedtektsbestemmelse om dugnad

Dugnader er en viktig del av fellesskapet i borettslaget, og bidrar både til vedlikehold av fellesarealer og til lavere felleskostnader. Det har imidlertid vært varierende oppmøte ved tidligere dugnader, noe som fører til skjev belastning og redusert gjennomføringsevne. For å sikre rettferdighet og forpliktelse foreslås det å tydeliggjøre at hver boenhet har ansvar

for å stille på dugnad, eller eventuelt påta seg et alternativt bidrag. Ved manglende oppmøte uten avtale skal det kunne ilegges en dugnadsbot.

Et slikt prinsipp må forankres gjennom vedtak, og innføres i vedtektene.

For å sikre god oppslutning om felles dugnad og ivareta borettslagets fellesarealer på en kostnadseffektiv måte, foreslås det å innføre en ny paragraf i vedtektene som regulerer dugnadsplikt, oppmøte og eventuell bot ved ugyldig fravær.

Vedtaket krever 2/3 flertall for vedtektsendringer.

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt. Men styret minner alle beboere på de plikter som følger med Meyerhaven vel (bakgården), og at det tilbakebetales en sum til alle enheter som deltar - vi oppfordrer derfor stolt til deltagelse.

Antall stemmer for: 0

Antall stemmer mot: 3

Antall blanke stemme: 0

6. Valg

6.1 Valg av leder
Det skal velges styreleder.

Vedtak:
Valgt ble: Sima Sadeghi for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret
Det skal velges to styremedlemmer.

Vedtak:
Valgt ble: Hedda Marie Dale for 1 år.

Valgt ble: Magnus Øderud for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret
Det skal velges ett varemedlem.

Vedtak:
Valgt ble: Øystein Heskestad for 1 år.

.

/s/Sima Sadeghi /s/Øystein Heskestad

---------- ----------
Møteleder Protokollvitne

Vedtekter
for

Borettslaget Zetlitz gate 2

Stiftet 1. november 2011

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget Zetlitz gate 2 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er et frittstående borettslag.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5 000.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel om forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer 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) 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dersom ordensreglene har forbud mot eller vilkår for dyrehold, skal styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.
4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, 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 husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør fra og til felles hovedledning, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring i sikringsskapet, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder (dersom denne er i boligen) og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik 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 innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(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 sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Det er ikke tillatt med endringer av egen leilighet som berører borettslagets fellesarealer, bærende konstruksjoner eller felles installasjoner og røropplegg el. uten styrets skriftlige forhåndssamtykke. Andre vesentlige endringer og større oppussinger skal varsles styret i god tid.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. 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 utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 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.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer og inntil 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Eventuelle varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 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.

(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.

8-3 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:
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 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, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 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. Innkallingen kan skje elektronisk til de andelseiere som har samtykket til dette. 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 boligbyggelaget.

(3) 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 krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 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.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. Fullmakt kan være elektronisk. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 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 andre andelseiere eller laget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

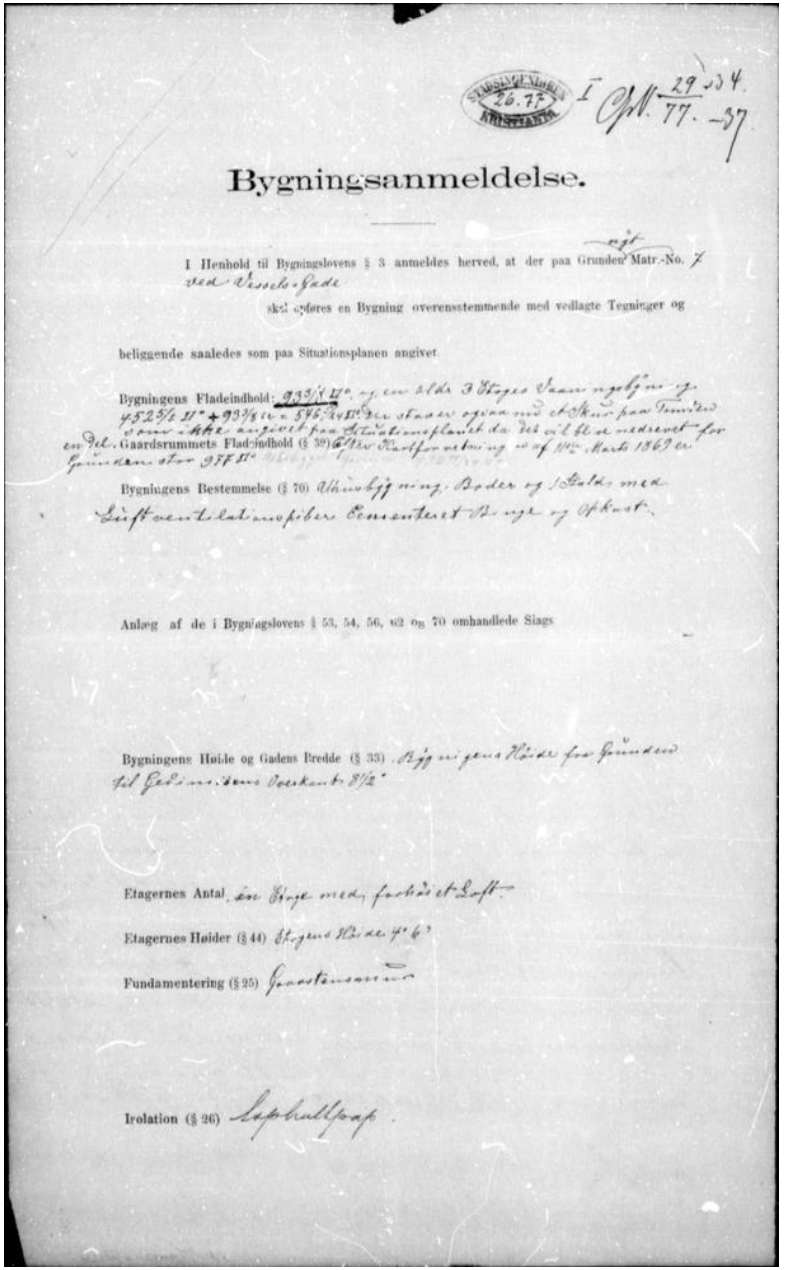
11-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Wesselsgt. 7

fr. 58/1876

Våningshus.



STADSARKIVET KRISTIANIA 26.7.77

I Cpl. 77. 29 54.

Bygningsanmeldelse.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grunden ejet Matr.-No. 7 ved Wessels-Gade

skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 933/8 □° og en Kjælder 3 Etages Sammenbygning 4 452½ □° + 933/8 □° = 546 3/8 □° den staaer ogsaa med et Skur paa Tomten som ikke angivet paa Situationsplanet da det vil blive nedrevet for en Del. Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) efter Kartforretning = af 11te Marts 1869 en Grunden stor 978 □°

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Beboelsesbygning. Boder og Stalde med Lufthvert Latrinrør Cementeret Bund og Afkast.

Anlæg af de i Bygningslovens § 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33) Bygningens Høide fra Grunden til Gesimsens Overkant 8½°

Etagernes Antal en Etage med forhøiet Loft

Etagernes Høider (§ 44) Etagens Høide 7' 6"

Fundamentering (§ 25) Granitsmuur

Isolation (§ 26) Asphaltpap.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Multibygg AS
Østensjøveien 17
0661 OSLO

Dato: - 4 JAN. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200100986-47 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Vibeke Arnesen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	WESSELS GATE 7	Eiendom:	208/810/0/0
Tiltakshaver:	BRL. Katta v/Bjørn Øen	Adresse:	Zetlitz gate 4, 0165 OSLO
Søker:	Gunnar F. Andersen Arkitekt	Adresse:	uranienborg Terrasse 13B, 0351 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - WESSELS GATE 7

Jfr. Plan- og bygningsloven §99.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Fagområdene beskrevet UTF/KUT 254 og 360, i kontrollerklæringen, er for dette tiltaket regnet å ligge inn under UTF/KUT 210 som det er gitt ansvarsbelegg for.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3

Tilfe Aagesen
for avdelingsleder

Vibeke Arnesen
Vibeke Arnesen
saksbehandler

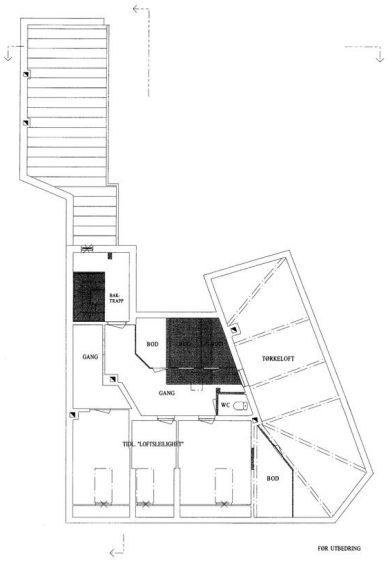
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

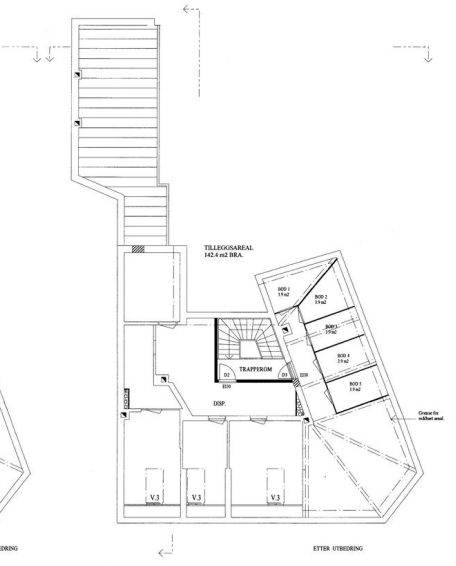
Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003 05 58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Kopi: Tiltakshaver
Ansvarlig søker



FØR UTBEDRING



ETTER UTBEDRING

TEGNFORKLARING

BYGGEMELDING - ANB

RIVING:

- Riving av vegg.
- Riving av vinduer og dører inkl. karm.
- Større hulltak i gulv.
- Riving av fast inventar.

BRANNTEKNIKK:

- Brannskille / branncelle
- Brannskille / seksjon
- EI30 / EI60 — Brannklassifisert dør
- Rømningsvei

NY PLAN:

- Nye vegger - gjenkledning av åpninger.
- Nye vegger - gjenkledning av åpninger, dobbel vegg.
- Platekledning på vegg.
- Gammel dør.
- Gammelt dørblad innsettes i eks. karm.
- Nye dører.
- Nye vinduer.
- Markering av mineralull i vegg.
- Markering av arbeider i himling.
- Markering av skjulte arbeider.
- Nye vertikale ventilasjonskanaler.
- Nye reguleringsventiler.
- Avløpsrør.
- Vannledning.
- Gjenmuring av åpning.
- Ny W.C.
- Ny servant.
- Ny dusj.
- Sluk.
- Nytt badekar.
- Varmtvannsbereder.
- Oppvaskbenk.
- Gryteskap.
- Skuffseksjon.
- Overskap.
- Plass for kjøleskap.
- Plass for komfyr.
- Plass for vaskemaskin.
- Sikringsskap/stigeledning

5

nr.	dato	korreksjon

oppdragets navn: WESSELSGT. 7

PLAN LOFT

oppdragsgiver: BORETTSLAGET KATTA 97

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Sivilarkitekter MNAL NPA
Selligata 8 0577 Oslo
Tlf. 23 40 40 00 Fax 22 68 01 22

Arkitekt Gunnar F.Andersen AS - MNAL NPA
Selliukagata 29 0502 Oslo
Tlf. 22 77 55 25 Fax. 22 35 03 95

tegn	kontr.	dato
GFA		15.12.00

oppdrag nr.	målt	tegn nr.
2000-86	1:100	A-215

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Gustav Eiendom AS
Markveien 32
0554 OSLO

Dato: 14.04.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200911665-27 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Mari Helene Slagsvold	Arkivkode: 531

Byggeplass:	WESSELS GATE 7	Eiendom:	208/810
Tiltakshaver:	Gustav Eiendom AS	Adresse:	Markveien 32, 0554 OSLO
Søker:	Gustav Eiendom AS	Adresse:	Markveien 32, 0554 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST - WESSELS GATE 7

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

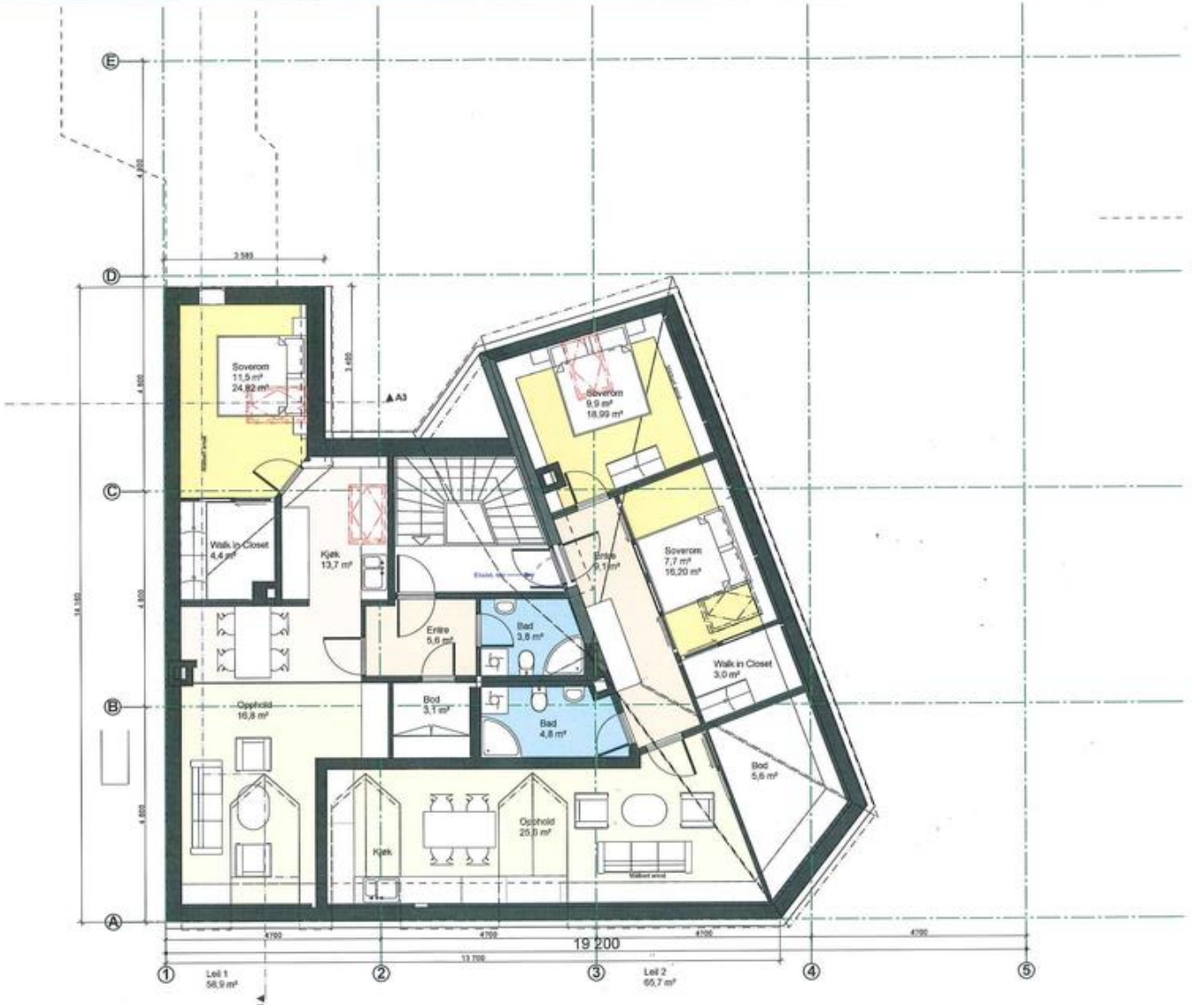
Det har ikke vært krav til avfallsplan og sluttrapport i denne saken.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.04.2011 av:

Mari Helene Slagsvold - Saksbehandler
Marianne Kaperdal - Enhetsleder

E 3 rev.



3 takvinduer tilpasses symmetrisk overfor eksisterende vinduer fra nedenstående etasjer

Plan loft 1:100

PROSJEKT / Filnavn	Wesselsgate 7 -loftsleiligheter Wesselsgt 7		TEGN.NR.	SAK NR. O-0813	TEGN. EF	KONTR. EF	DATO "Dato"
TEGNING	**Plan loft**			MÅL.	PROSJ. ANSV. EF	GODKJ. EF	REV. 06.04.2010
BYGGHERRE ADRESSE BYGGETOMT KOMMUNE	GEAS v/Remi Lurud Markveien 32, 0554 Oslo 208/810 Oslo	NPA	Arkitektteam SIVILARKITEKTER-SMEDGATA 32, 0651 OSLO TLF 24 071280 FAX 24 071281 E-mail: oslo@arkitektteam.no				

NB. Alle mål er basert på delvise oppmålinger. Kontrollmål må tas.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/22325-5	John Philip Santillan	05.01.2026

Adresse: Zetlitz' gate 2A
Eiendom: 208/810
Ansvarlig søker: MUR OG PIPESERVICE AS
Tiltakshaver: BORETTSLAGET ZETLITZ GATE 2

Ferdigattest – Zetlitz' gate 2A - Pipe

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for innvendig reparasjon av en skorsteinspipe med stabilt stålrør, mottatt 22.11.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Ansvar

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

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/.

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

Vennlig hilsen

John Philip Santillan
saksbehandler
enhet byggesaker offentlig infrastruktur

Jon Erik Reite Bang
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan

Mottakere:
MUR OG PIPESERVICE AS, RONNY JENSEN

Kopi til:
BORETTSLAGET ZETLITZ GATE 2, Andrea Tandberg

Oslo

S-3779

Reguleringsplan med reguleringsbestemmesler for Wessels gate 7 m.fl. gnr. 208 /bnr. 810 m.fl. Omreguleres fra boligområde til: Byggeområde - boliger, Spesialområde - bevaring (boliger), For- nyelsesområde - boliger og fellesareal -lek/opphold.

Vedtaksdato: 08.12.1999

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199707370

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: 3660297

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR WESSELS GATE 7 M. FL.

§ 1. Det regulerte området er vist på plankart merket IIP-97028 og datert 25.04.1998.

§ 2. Området reguleres til:

- byggeområde: - bolig
- spesialområde: - bevaring (bolig)
- fornyelsesområde/byggeområde: - bolig
- fornyelsesområde/fellesområde: - lek/opphold

§ 3. FORNYELSESOMRÅDE BOLIG OG BYGGEOMRÅDE FOR BOLIG:
Før bygningsmyndighetene gir tillatelse til melde- og søknadspliktige tiltak skal de forelegges Bolig- og eiendomsetaten for uttalelse.
Fornyelse.
Bebyggelse regulert til byggeområde i kombinasjon med fornyelse skal utbedres eller rives og nybygges. Ved utbedring eller ombygging skal hovedfasader, bygningselementer, detaljer, materialer eller overflatebehandlinger beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Ved utforming av ny bebyggelse skal det legges avgjørende vekt på områdets særpreg og strøkets karakter m.h.t. bygningsvolum, form, materialbruk og fargesetting. Innpassing av moderne elementer kan tillates i den utstrekning dette er til berikelse for strøket. Ved sammenslåing av eiendommer skal eksisterende eiendomsgrenser fortsatt framgå av variasjon i fasade og terrengfall.
Balkonger.
Fra 2.etasje og opp kan det tillates balkonger på fasader inn mot felles gårdsrom dersom dette ikke forringer bomiljøet i kvartalet forøvrig. Balkonger kan gå maks. 1,4 m utover de på planen viste grenser for bebyggelse (formålsgrense).
Etasjetall/byggehøyde/byggelinje:
Bebyggelsen reguleres med eksisterende gesimshøyde og mønehøyde.
Byggelinje skal følge formålsgrense.
Leilighetstype.
Ved ombygging, utbedring eller nybygging gjelder følgende:

- ettroms leiligheter tillates kun der det på grunn av fysiske begrensninger vil være vanskelig med utvidelse eller sammenslåing
- antall 2-roms leiligheter skal ikke overstige 40 % av leilighetsmassen innenfor hver eiendom.
- Ensidig belyste leiligheter tillates ikke.

Forretninger, kontorer:
Eksisterende næringslokaler i 1.etasje mot Wessels gate og Langes gate kan nyttes til publikumsrettet virksomhet, med publikumsadkomst og varelevering fra gaten. Virksomheten må være av en slik art at den ikke medfører spesielle ulemper for omgivelsene i form av støy, røk eller lukt. Dersom virksomhet er knyttet til bakbygning, må virksomheten være av en slik art at den ikke krever kjøreadkomst til bakbygning, og heller ikke hindrer beboernes adkomst og gjennomgangsrett til fellesområde.

§ 4. SPESIALOMRÅDE BEVARING (BOLIG).
Før bygningsmyndighetene gir tillatelse til melde- og søknadspliktige tiltak, skal de forelegges Byantikvaren for uttalelse.
Etasjetall/byggehøyde/byggelinje:
Bebyggelsen reguleres med eksisterende gesimshøyde og mønehøyde.
Byggelinje skal følge formålsgrense.
Utbedring, ombygging eller gjenoppbygging:
Eksisterende bygninger tillates ikke revet eller fjernet dersom dette ikke kan begrunnes som følge av brann eller annen uopprettelig skade. Ved utbedring, ombygging skal hoved-fasader, bygningselementer, detaljer, materialer eller overflatebehandlinger beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Ved gjenoppbygging legges avgjørende vekt på områdets særpreg og strøkets karakter m.h.t. bygningsvolum, form, materialbruk og utseende i forhold til opprinnelig bygning. Gjenreisning skal skje slik at miljøets karakter med bygninger eller andre fysiske elementer herunder detaljer, farger og materialer blir tilbakeført og forbedret. Ved sammenslåing av eiendommer skal eksisterende eiendomsgrenser fortsatt framgå av variasjon i fasade og nivåforskjeller.
Balkonger.
Fra andre etasje og opp kan det tillates balkonger på fasader inn mot felles gårdsrom dersom dette ikke forringer bygningens bevaringsverdi eller bomiljøet i kvartalet forøvrig. Balkonger kan gå maksimalt 1,4 m

utover formålsgrense.

Vedlikehold

Bygninger og bygningsmiljø skal holdes i en slik stand at verneverdien ikke settes i fare, eller blir redusert, eller at bebyggelsen virker skjemmende i seg selv eller i forhold til øvrig bebyggelse. Vedlikehold og istandsetting skal skje med opprinnelige eller tradisjonelle materialer, og tilpasses bygningenes tekniske forutsetninger og spesielle karakter. Eventuell utskifting av utvendige bygningselementer, også porter, skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

Leilighetstyper.

Ved utbedring, ombygging eller nybygging gjelder følgende:

- ettroms leiligheter tillates kun der det på grunn av fysiske begrensninger vil være vanskelig med utvidelse eller sammenslåing
- antall toroms leiligheter skal ikke overstige 40 % av leilighetsmassen innenfor hver eiendom.
- ensidig belyste leiligheter skal unngås

Forretninger, kontorer:

Eksisterende næringslokaler i 1.etasje mot Wessels gate, Langes gate og Nordahl Bruns gate skal kunne nyttes til publikumsrettet virksomhet, med publikumsadkomst og varelevering fra gaten. Dersom virksomhet er knyttet til bakbygning, må virksomheten være av en slik art at den ikke krever kjøreadkomst til bakbygning, og heller ikke hindrer beboernes adkomst og gjennomgangsrett til fellesområde.
Virksomheten må være av en slik art at den ikke medfører spesielle ulemper for omgivelsene i form av støy, røk eller lukt.

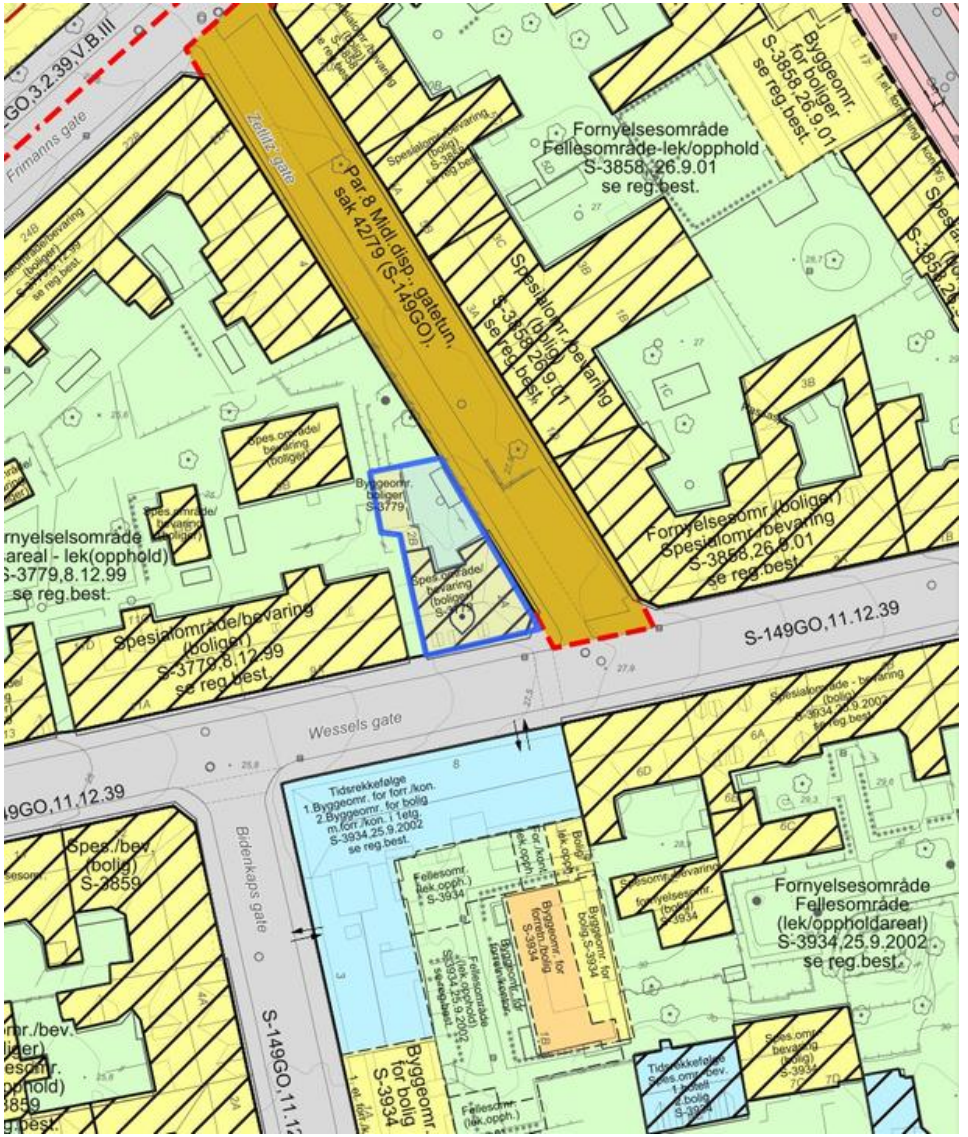
§ 5. FORNYELSESOMRÅDE / FELLESOMRÅDE - LEKE/OPPHOLD.

Område og bebyggelse som er regulert til fellesområde i kombinasjon med fornyelse skal utlegges til felles utendørs leke- og oppholdsareal og felles gårdsrom. Arealet skal være felles for alle eiendommene i kvartalet og skal knyttes sammen slik at alle beboerne i kvartalet har adkomst. Arealet tillates ikke brukt til parkering, lager eller lignende.
Sammen med søknad om byggetillatelse skal innsendes en utomhusplan. Opparbeidelse av fellesareal skal skje etter en detaljert plan/beskrivelse, som er forelagt Bolig og eiendomsetaten til uttalelse, før bygningsmyndighetene gir tillatelse til melde- og søknadspliktige tiltak. Planen skal vise eksisterende og framtidig terreng og vegetasjon og opparbeiding av areal for opphold og lek. Eksisterende vegetasjon og topografi skal i størst mulig grad tas vare på. Ved fjerning av eiendomsgrenser, forstøtningsmurer etc. skal disse fortsatt søkes synliggjort som elementer i gårdsromsopparbeidelsen.

§ 6. FELLESBESTEMMELSER

Støyisolering /luftinntak

Ved nybygg eller hovedombygging skal bebyggelsen sikres mot trafikkstøy og vibrasjoner. Som grenseverdier for støy følges Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, "Retningslinjer for trafikkstøy - planlegging og behandling etter bygningsloven". Når det gjelder grenseverdier for vibrasjoner benyttes verdier i forslag til NS 8176, eller de til enhver tid gjeldende forskrifter, vedtekter eller retningslinjer vedrørende støy og vibrasjoner.
Luftinntak til bygninger må legges slik at de tilfredsstiller kravene i SFT-rapport 92:16: "Virkninger av luftforurensninger på helse og miljø - Anbefalte grenseverdier", eller de til en hver tid gjeldende forskrifter, vedtekter eller retningslinjer vedrørende luftforurensning.


Frimanns gate
Zetlitz gate
Par.8 Midl disp.: gatetun, sak 42/79 (S-149GO).
Fornyelsesområde Fellesområde-lek/opphold S-3858,26.9.01 se reg.best.
Byggeområ. for boliger S-3858,26.9.01 se reg.best.
Spesialområ. bevaring (bolig) S-3858,26.9.01 se reg.best.
Fornyelsesområde Spesialområ./bevaring S-3858,26.9.01 se reg.best.
Byggeområ. (boliger) S-3779
Spes.område/ bevaring (boliger) S-3779
Spesialområde/bevaring (boliger) S-3779,8.12.99 se reg.best.
S-149GO,11.12.39
Wessels gate
Biderkaps gate
Tidsrekkefølge 1.Byggeområ. for forr./kon. 2.Byggeområ. for bolig m.forr./kon. i 1.etg. S-3934,25.9.2002 se reg.best.
Fellesområ. lek.opph.) S-3934
Byggeområ. for bolig S-3934
Fornyelsesområde Fellesområde (lek/oppholdareal) S-3934,25.9.2002 se reg.best.
Spes./bev. (bolig) S-3859

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

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.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

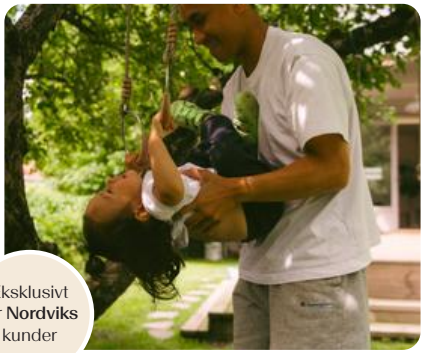
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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 med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 14-0095/26

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Zetlitz' gate 2A 0165 OSLO

Betegnelse: Gnr 208, bnr 810 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no