NORDVIK

Zetlitz' gate 1A

2 soverom | 58 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Zetlitz' gate 1A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
28	Nabolagsprofil
30	Tilstandsrapport
48	Egenerklæringsskjema
56	Andre vedlegg
119	Kontaktinfo
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.01.2026

Nøkkelinformasjon



Loftsleilighet fra 2017 med solrik takterrasse på 7 kvm - Peis fra 2022 - 83 kvm gulvareal - Sentral & rolig beliggenhet

Prisantydning	**5 990 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**6 262 605,-**
Fellesgjeld	**271 225,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 637,-**
BRA-i	**58 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1880**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Nordvik har gleden av å presentere Zetlitz' gate 1A!

Velkommen til en romslig og innbydende loftsleilighet fra 2017 med en fantastisk takterrasse vendt mot rolig bakgård. Her kan du nyte lange dager med gode solforhold, enten det er rolige morgener eller lange sommerkvelder med venner.

Leiligheten har hele 83 kvm gulvareal og en god planløsning som gir både god plass og funksjonelle rom. Boligen fremstår som fin og praktisk, med en behagelig atmosfære og gode hverdagsløsninger.

En flott loftsleilighet med en sjelden uteplass som virkelig setter prikken over i-en.

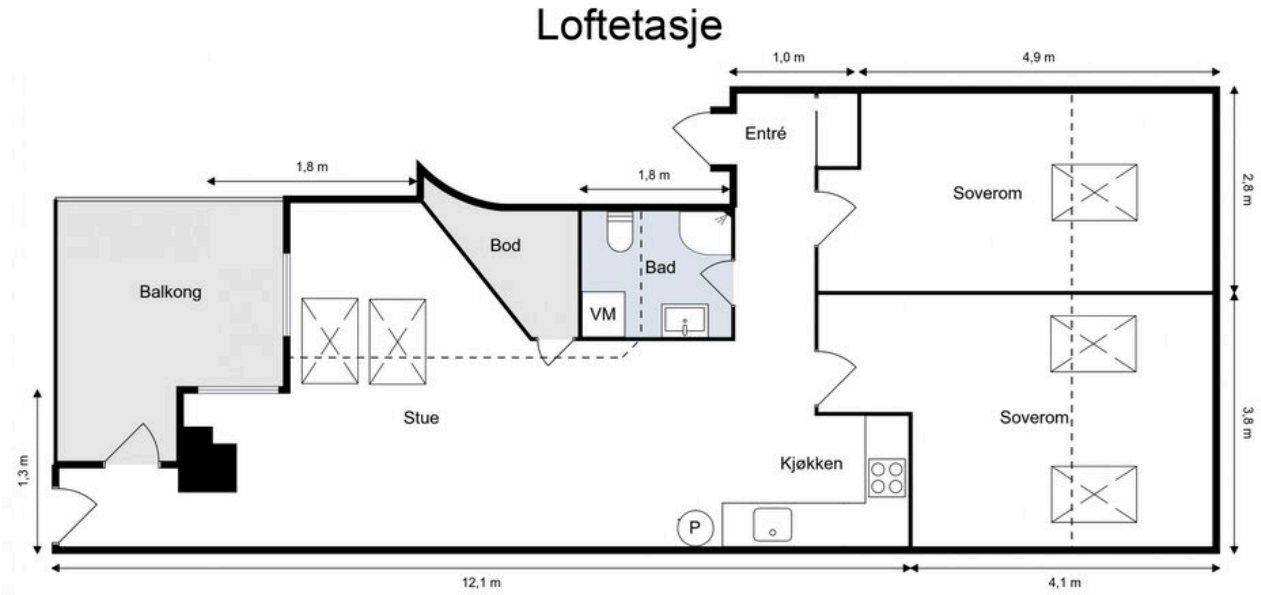
Kort fortalt:

- 7 kvm solrik takterrasse
- Hele 83 kvm gulvareal
- Peis fra 2022 og pipeløp fra 2012
- Vinduer i stue fra 2021
- 4 kvm kjellerbod
- IN-ordning
- Sentral og rolig beliggenhet

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 58 kvm
Total BRA: 62 kvm

Zetlitz' gate 1 A, 0165 OSLO



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme
















ECOLINE
SIEMENS







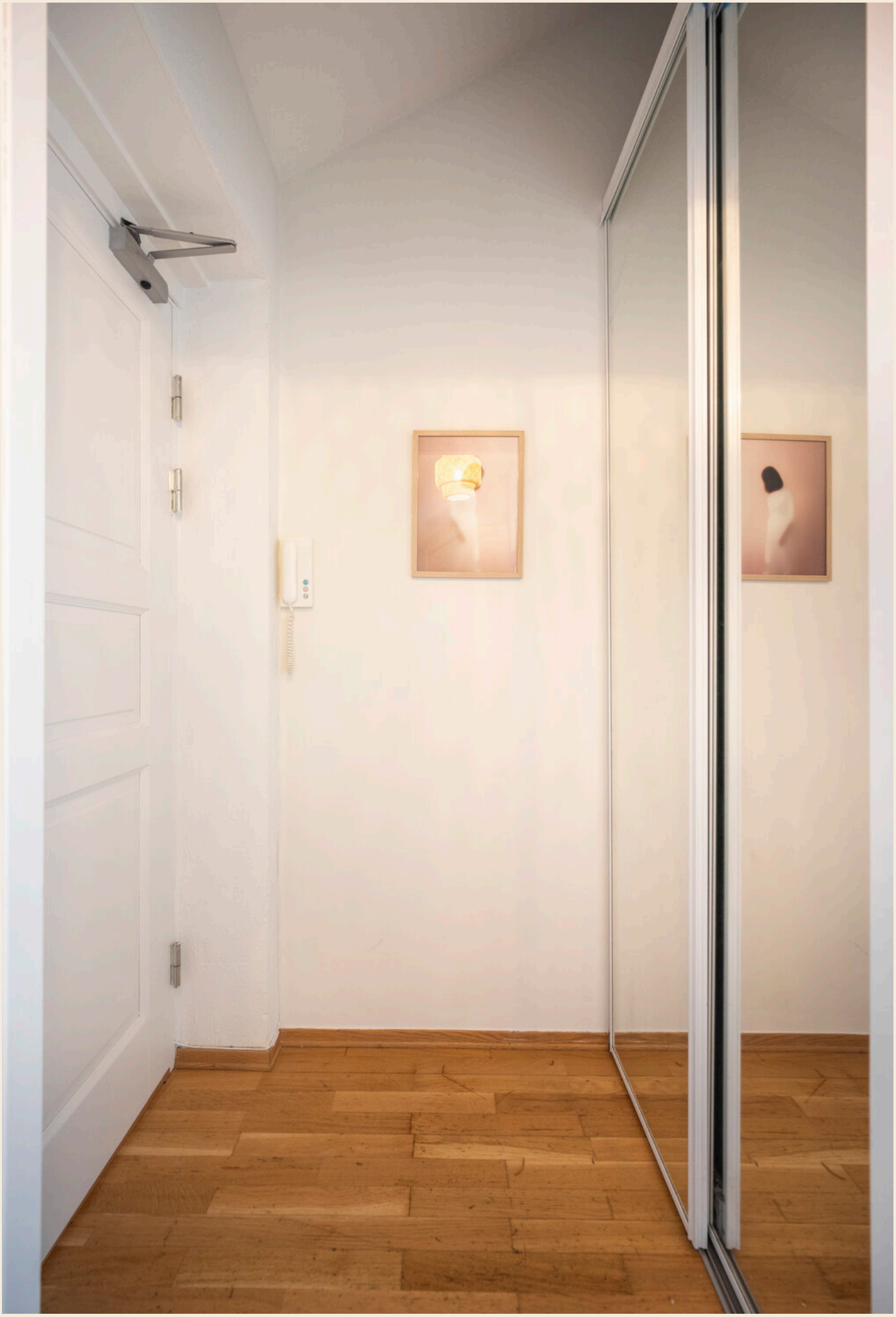





ThinQ







Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0435/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Zetlitz' gate 1A, 0165 OSLO
Gnr 208, bnr 841 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 14 i Zetlitz Gate 1 Borettslag, org.nr. 995143054

Selgere
Ole Martin Solberg
Henriette Rørdal

Kjøpesum og omkostninger
5 990 000,- (Prisantydning)
271 225,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 261 225,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 262 605,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 271 905,- (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
1880

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 58 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 62 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 58 kvm. 83 kvm gulvareal.
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 7 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Bod.
Total BRA: 4 kvm.

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, stue, kjøkken, to soverom og ett bad.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 4 kvm.

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

Standard
Entré:
Innbydende entré med praktisk skyvedørsgarderobe med glassfronter som gir rikelig med plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue:
Stuen har god plass til sofa med tilhørende møblement, og det medfølger lerret på vegg. Rommets størrelse gir fleksible møbleringsmuligheter og legger til rette for ulike sosiale soner. Her er det også god plass til en hyggelig sittegruppe, perfekt for middager med venner og familie. I 2020 ble det satt inn to nye takvinduer.

Takterrasse:
Boligen har en solrik takterrasse på ca. 7 kvm med god plass til utemøbler. Takterrassen er vendt mot rolig bakgård og byr på sol fra ca. kl. 9-18 på sommerstid.

Kjøkken:
Kjøkken med glatte fronter og god plass til lagring i både over og underskap. Kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøl fryseskap, og har avtrekk over kokeplass.

2 soverom:
Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til seng, garderobeskap og kommode. Leilighetens andre soverom er også svært romslig. Fin plass til seng, skrivepult og kommode. Rommet brukes idag som et kontor.

Bad:
Bad fra 2017 som er utstyrt med behagelig gulvvarme og innredet med klosett, servant nedfelt i innredning (2025), speil med lys og dusjkabinett. Det er også elektrisk styrt vifte. Vaskemaskin medfølger (2024).

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
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet servant og servantskap i 2025. Utført av rørlegger fra Randsfjord & Ødegaard VVS Byttet lampe på badet og flyttet stikkontakt til vaskemaskin. Uført av elektriker fra Boligelektrikeren Dusjkabinettet er byttet i 2023, og vaskemaskin er fra sommeren 2024.

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: Satt inn peisovn i stuen i 2022. Dette ble utført av Hot Megastore, som også ordnet all dokumentasjon i forbindelse med dette. Taket på bygningen er totalrenovert med luftet undertak i 2020.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet lampe på badet og flyttet stikkontakt til vaskemaskin, samt festet ledning til bad. Etablert fastpunkt til varmtvannstank. Rettet om i merking til sikringsskap og lagt inn informasjon om jordfeilsbryter. Alt arbeid er gjennomført av sertifisert fagpersonell.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja.
- Når ble kontrollen utført? Elvia gjennomførte eltilsyn i 2022. Alle mangler er utbedret.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja, faglært.
Var tiltaket søknadspliktig?
- Ja.
Har arbeidet blitt godkjent?
- Ja.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble satt inn nye vinduer i stuen i 2021. Dette ble gjennomført av Grønn Teknologi Norge, og Tak & Vindu Spesialisten. Dette er søkt om og godkjent av byantikvaren og all nødvendig dokumentasjon og godkjenninger er på plass. Det foreligger sluttrapport og arkitekttegninger fra prosjektet. Bygningen er opprinnelig fra 1880. Forrige eier omgjorde råloftet til 3 loftsleiligheter.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Ja.
- Beskriv: Egen varmtvannsbereder i boden.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2020 ble taket totalrenovert og det ble etablert luftet undertak og nye takstein. I forbindelse med dette ble vinduene flyttet opp 10cm.

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: Det er kort avstand mellom peisovnen og taket. Under enkelte værforhold, som kaldt vær eller høytrykk, kan det oppleves noe treg oppstart. Når ovnen er i drift, fungerer trekken som normalt.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja.
- Beskriv: Små feil ved eltilsyn som har blitt utbedret. Har etablert fastpunkt til varmtvannstank, merket kursene i sikringsskapet korrekt, lagt ved informasjon om jordfeilsbryter, og flyttet kontakt på badet. Ingen kjente feil/mangler på det elektriske anlegget nå.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Ja.
- Beskriv: Lyset på stekeovnen fungerer ikke. Dette har blitt undersøkt av elektriker som beskrev at det mest sannsynlig er en sikring i ovnen som må byttes. Bortsett fra lyset fungerer stekeovnen som normalt. Dørlåsen til den lille boden i stuen vil ikke lukke seg helt. Det er noen større riper etter møbler i stuen, og på det største soverommet. På det minste soverommet og i stuen er det merke etter potteplante.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja.
- Oppgi type rapport og årstall: Forelliger salgsoppgave og tilstandsrapport fra salget i 2017.

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? Fra takstmann i forbindelse med forrige salg i 2017. Primærarealet ble her målt til 59 kvadratmeter.

Bygningssakkyndig
Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

- Bygård bygget i 1880.
- Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser.
- Grunnmur av naturstein/tegl.
- Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.
- Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader.
- Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

Bygningsdeler som har fått TG2:

Etasjeskille/gulv mot grunn:
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig dør - bod:
- Låsemekanismen på døren lukker ikke tilstrekkelig.

Bad:
Overflater vegger og himling:
- Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.
Overflater Gulv:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnt avvik.
Sluk, membran og tettesjikt:
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

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.

- Lerret i stue medfølger handelen.
- Vaskemaskin medfølger handelen.
- Kommoder på soverommene og i stue medfølger handelen.

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.

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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 637,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, avdrag og renter på fellesgjeld, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, trappevask, forretningsførsel og forvaltning, vaktmester og ulike serviceavtaler til brannanlegg og ventilasjon.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 594 259,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 377 035,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Bredbånd er inkludert i felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 2 bygninger med til sammen 16 leiligheter.

Borettslagets eiendom har gnr. 208, bnr. 841 i Oslo Kommune. Tomten er eid. Borettslaget har organisasjonsnummer 995 143 054.

Borettslagets forretningsfører er: PHM Forvaltning AS.

Flattum & CO er borettslagets revisor.

Leilighetene benyttes til boligformål. Borettslaget forurenser ikke det ytre miljø utover det som må anses normalt for en boligeiendom.

Bygården har en god vedlikeholdshistorikk hvor de bl.a.: byttet til luftet undertak, rehabilitert fasade og totalrenovert huset i bakgården.

Forretningsfører
PHM Forvaltning AS

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 271 225,-pr. 07.01.2026

Lån 303921 (IN lån) saldo per 07.01.2026 kr. 221 700,66
Lån 304169-Ikke IN saldo per 07.01.2026 kr. 49 524,45

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 24 965,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser et underskudd på kr. 1.014.314,-.
Underskuddet skyldes renovering/bytte av tak av/på «stallen» i bakgården. Et lite hus som også er én boenhet. Den ble ikke tatt med i første runde da borettslaget byttet tak, vinduer, og renoverte fasaden på hovedbygget.

Budsjettet for 2025 legger til grunn et underskudd på kr. 69 396,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er lov i Zetlitz' gate 1 borettslag i følge styreleder.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 83680659

Tomt

Beskrivelse av tomt
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.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Fra leiligheten har man gangavstand til hovedstadens mest attraktive handlegater som Hegdehaugsveien, Karl Johan og Markveien, og like kort vei til resten av alt byen har å by på. Dagligvarehandelen og noe godt til kaffen kan gjøres ved Extra og Baker Hansen, som ligger innenfor 2 minutters gange fra leiligheten.

Det ligger flere sjarmerende nisjebutikker i området rundt St. Hanshaugen med blant annet Gutta på Haugen og den økologiske helsekostbutikken Røtter. Hyggelige kaféer og restauranter som Java, Smalhans, Roleur, Schrøder, Pascal, Kaffebrenneriet, Baker Hansen og Kolonialen, samt Åpent Bakeri.

St. Hanshaugen har et stort utvalg av treningsfasiliteter i nærområdet; bla. SATS Bislett, Bislet bad, Bislett stadion, FitnessXpress, mfl. Nærområdet byr også på fotballbane, lekeplass og tennisanlegg. Ellers kan man benytte seg av parken på St. Hanshaugen, samt Slottsparken, Frognerparken, Stensparken og Idioten med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter.

Ca. 15. minutters gange til Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Også kort gange til Vulkan, med Mathallen, BAR Vulkan, konsertscene og restauranter.

Det er svært god offentlig kommunikasjon i området. Buss nr. 21, 33, og 37 er i umiddelbar nærhet i tillegg går buss 250/160/150 fra St Olav plass, samt trikk i Holsberg plass. Disse tar deg enkelt og raskt til Oslo S, Solli plass, Aker Brygge, Nydalen, Majorstua, Rikshospitalet, Blindern m.m. Med bil fra St. Hanshaugen tar det ca. 3 min til Bogstadveien, 5 min til Oslo S, 8 min til Nydalen og 35 min til Oslo lufthavn.

OsloMet ligger kun ca. 5 minutters gange fra leiligheten. I gangavstand ligger også tannlegehøyskolen. Videre er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum, Blindern og BI i Nydalen. Ullevål Sykehus ligger 15 minutters gange unna leiligheten. Like i nærheten finner man flere gode barnehager, barneskole i tillegg til Oslo Katedralskole og Edvard Munch som begge er videregående skoler.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for bruksendring av loft til bolig datert 09.06.2017.

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.

Det foreligger ikke ferdigattest for bygården, men ekspedisjonsdokument datert til 1875. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument 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.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk:
- Kjøkken er flyttet ut i stuen og det er etablert ett nytt soverom.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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/

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

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 står på oransje liste og har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler

stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 56 351,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 10 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

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 18. januar 2026

Megler
Hedda Marie Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40722115

Megler 2
Didrik Rotbakken Gundersen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90259487

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Zetlitz' gate 1A

Nabolaget Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka - vurdert av 490 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.)	508 elever, 26 klasser	5 min / 0.4 km
Møllergata skole (1-7 kl.)	210 elever, 15 klasser	9 min / 0.7 km
Ila skole (1-7 kl.)	550 elever, 28 klasser	13 min / 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	13 min / 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	22 min / 1.9 km
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	2 min / 0.2 km
Edvard Munch videregående skol...		3 min

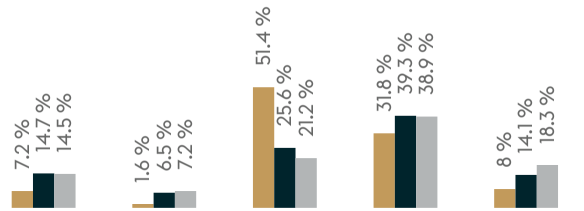
Offentlig transport

Nordahl Bruns gate	Linje 37	2 min / 0.2 km
Holbergs plass	Linje 17, 18, 19	7 min / 0.5 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	13 min / 1 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min / 1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	20 min / 1.6 km

Barnehager

Frøbemanning		3 min
Dr. Brandts barnehage (1-5 år)	63 barn	4 min / 0.3 km
Katta barnehage (1-5 år)	60 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	2 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 2025

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Zetlitz' gate 1A, 0165 OSLO

OSLO kommune

gnr. 208, bnr. 841

Andelsnummer 14

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 07.01.2026 **Rapportdato:** 16.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22371-1529 **Referansenummer:** MX1030

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Bratland

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

Norsk takst

Takstkonsulent1

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1880. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2018.

Utbedringer som er gjort i leiligheten:
- Alle overflater (det vil si, vegger, tak, dørkarmer og dører) er nymalt i 2025/2026, har også beiset terrassen i 2025, og malt den i 2024.
- Rørlegger satt inn ny servant og servantskap på badet i 2025.
- Elektriker byttet lampe på badet, og rettet opp i feil knyttet til eltilsyn i 2025.
- Nye fliser (selvbekledende) på kjøkkenet 2025.
- Garderobedører satt inn i 2023.
- Peis satt inn av fagfolk (hot megastore) i 2022.
- Nye vinduer satt inn i stuen, gjennomført av samme firma som byttet taket 2021.

Opplysninger gitt av eier.

Andelsleilighet - Byggeår: 1880

UTVENDIG Gå til side

En takterrasse av trekonstruksjoner på ca. 7 m². Rekkverk av trekonstruksjoner.

Bygård bygget i 1880. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden ble målt til det høyeste ved kjøkken på ca. 2,93 m.

- Overflater i boligen har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Dette anses som et mindre avvik og har ingen vesentlig betydning for funksjon eller sikkerhet. Det må påregnes at enkelte overflater kan ha behov for oppussing eller fornyelse som følge av alder og normal bruk.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjkabinett. Elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

- Det registreres noe svelling i bunnplate i benkeskap samt noe svelling i underkant av skapfront ved vaskekum. Dette anses som normal bruksslitasje sett mot alder og bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk varme og peis. Elektrisk gulvvarme på bad.

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

Vurdering av forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, basert på synlige og tilgjengelige bygningsdeler under befaring.

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Balkong: Rekkverkshøyden ble målt til: 119 cm.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

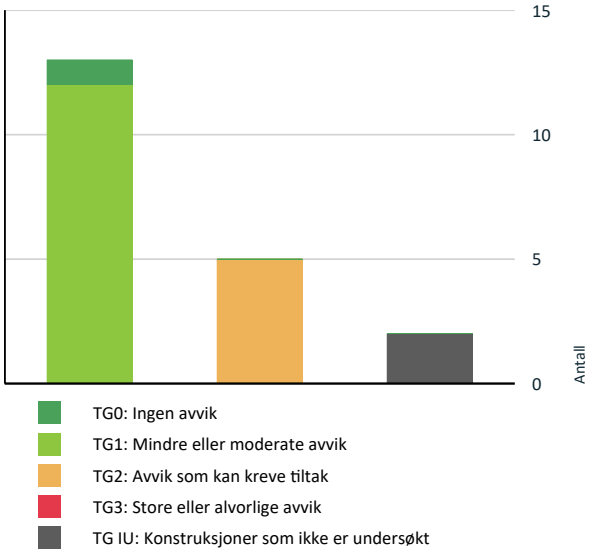
Andelsleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kjøkken er flyttet fra soverom og ut i stuen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendig dør - bod	Gå til side
Våtrom > Loft > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Loft > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Loft > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1880

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 2005. Velux takvinduer.

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags press glass.

TG 2/3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

En takterrasse av trekonstruksjoner på ca. 7 m². Rekkverk av trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



Andre utvendige forhold

Bygård bygget i 1880. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden ble målt til det høyeste ved kjøkken på ca. 2,93 m.

- Overflater i boligen har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Dette anses som et mindre avvik og har ingen vesentlig betydning for funksjon eller sikkerhet. Det må påregnes at enkelte overflater kan ha behov for oppussing eller fornyelse som følge av alder og normal bruk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG IU Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Peis i stuen. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

- Peis ble montert i 2022.
- Pipeløpene ble rehabilitert i 2012 hvor det ble lagt nye keramiske rør. Det ble også installert vifte i senere tid. Utvendig ble pipene rehabilitert i forbindelse med skifte av taket i 2021, og ble kontrollert innvendig forbindelse med dette. Pipene er også kontrollert av feier i senere tid.

Opplysninger gitt av eier.

TG 2 Innvendig dør - bod

Innvendig dør til bod.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Låsemekanismen på døren lukker ikke tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Låsemekanismen på døren bør byttes.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk varme og peis. Elektrisk gulvvarme på bad.

Tilstandsrapport

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjkabinett. Elektrisk styrt vifte.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak. Videre bruk av lukket dusjkabinett anbefales.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnt avvik.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig. Videre bruk av lukket dusjkabinett anbefales. Det kan også vurderes montering av waterguard/aquastop.

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er begrenset besiktiget grunnet sluk er under dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjkabinett.

- Servant innredning er byttet 2025. Opplysninger gitt av eier.

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom bak dusjhjørnet, uten å påvise unormale forhold. Fuktsøk utført med Protimeter mms2 og piggelektrode tilknyttet apparatet. Dette forteller kun noe om tilstand i og rundt området for hulltakingen.

KJØKKEN

LOFT > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

- Det registreres noe svelling i bunnplate i benkeskap samt noe svelling i underkant av skapfront ved vaskekum. Dette anses som normal bruksslitasje sett mot alder og bruk.

LOFT > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

En varmtvannstank plassert i bod.

Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Takstmann har ikke mottatt samsvarserklæring for hele anlegget. Det foreligger samsvarserklæring på utført arbeid gjort i eier sin eier tid.

Inntak og sikringsskap

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Balkong: Rekkverkshøyden ble målt til: 119 cm.

Vurdering av avvik:
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

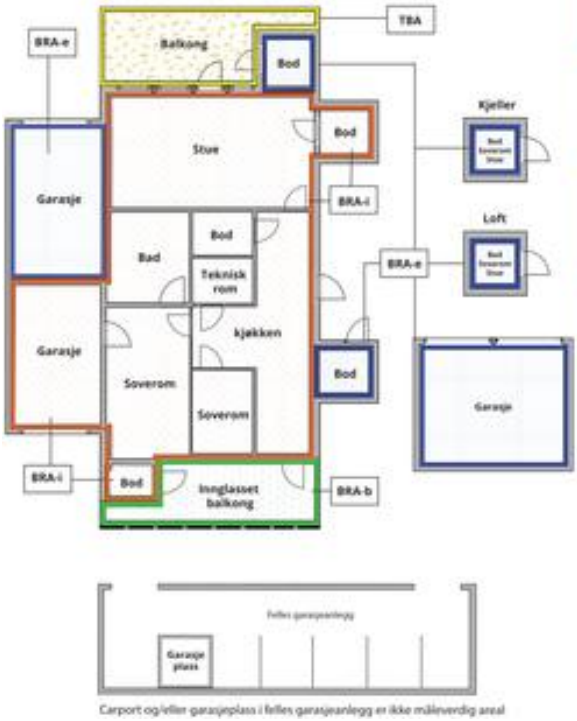
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	58			58	7	25	83
Kjeller		4		4			4
SUM	**58**	**4**			**7**	**25**	**87**
SUM BRA	**62**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Entré, bad, 2 soverom, bod, kjøkken, og stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 4 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Kjøkken er flyttet fra soverom og ut i stuen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se sammendrag for info.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.1.2026	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Ole Martin Solberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	841		0	571.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Zetlitz' gate 1A, 0165 OSLO

Hjemmelshaver
ZETLITZ GATE 1 BORETTSLAG. Org.nr. 995143054

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Zetlitz Gate 1 Borettslag	995143054		PHM FORVALTNING AS	Ole Martin Solberg og Henriette Rørdal

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
14

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Solberg, Ole Martin	9578-5997-4-3322111	2026-01-12 14:54:23
Rørdal, Henriette	9578-5993-4-3529954	2026-01-12 15:19:10

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
12. jan. 2026

Oppdragsnummer
5-0435/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Zetlitz' gate 1A, 0165 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Ole Martin Solberg, Henriette Rørdal

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. oktober 2018

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: 12184157
Forsikret i: LO Favør Innboforsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet servant og servantskap i 2025. Utført av rørlegger fra Randsfjord & Ødegaard VVS Byttet lampe på badet og flyttet stikkontakt til vaskemaskin. Uført av elektriker fra Boligelektrikeren Dusjkabinettet er byttet i 2023, og vaskemaskin er fra sommeren 2024

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

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
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: Satt inn peisovn i stuen i 2022. Dette ble utført av Hot Megastore, som også ordnet all dokumentasjon i forbindelse med dette. Taket på bygningen er totalrenovert med luftet undertak i 2020

---

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet lampe på badet og flyttet stikkontakt til vaskemaskin, samt festet ledning til bad. Etablert fastpunkt til varmtvannstank. Rettet om i merking til sikringsskap og lagt inn informasjon om jordfeilsbryter. Alt arbeid er gjennomført av sertifisert fagpersonell

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Elvia gjennomførte eltilsyn i 2022. Alle mangler er utbedret.

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

Nei

---

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

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble satt inn nye vinduer i stuen i 2021. Dette ble gjennomført av Grønn Teknologi Norge, og Tak & Vindu Spesialisten. Dette er søkt om og godkjent av byantikvaren og all nødvendig dokumentasjon og godkjenninger er på plass. Det foreligger sluttrapport og arkitekttegninger fra prosjektet. Bygningen er opprinnelig fra 1880. Forrige eier omgjorde råloftet til 3 loftsleiligheter.

---

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

Ja

Beskriv: Egen varmtvannsbereder i boden.

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2020 ble taket totalrenovert og det ble etablert luftet undertak og nye takstein. I forbindelse med dette ble vinduene flyttet opp 10cm.

---

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?

Nei

---

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: Det er kort avstand mellom peisovnen og taket. Under enkelte værforhold, som kaldt vær eller høytrykk, kan det oppleves noe treg oppstart. Når ovnen er i drift, fungerer trekken som normalt.

---

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?

Ja

Beskriv: Små feil ved eltilsyn som har blitt utbedret. Har etablert fastpunkt til varmtvannstank, merket kursene i sikringsskapet korrekt, lagt ved informasjon om jordfeilsbryter, og flyttet kontakt på badet. Ingen kjente feil/mangler på det elektriske anlegget nå

---

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?

Ja

Beskriv: Lyset på stekeovnen fungerer ikke. Dette har blitt undersøkt av elektriker som beskrev at det mest sannsynlig er en sikring i ovnen som må byttes. Bortsett fra lyset fungerer stekeovnen som normalt. Dørlåsen til den lille boden i stuen vil ikke lukke seg helt. Det er noen større riper etter møbler i stuen, og på det største soverommet. På det minste soverommet og i stuen er det merke etter potteplante

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Forelliger salgsoppgave og tilstandsrapport fra salget i 2017.

---

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? Fra takstmann i forbindelse med forrige salg i 2017. Primærarealet ble her målt til 59 kvadratmeter.

---

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

---

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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 5-0435/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Rørdal, Henriette	**2026-01-12**	**Solberg, Ole Martin**	**2026-01-12**

Identifikasjon

bankID Rørdal, Henriette

Identifikasjon

bankID Solberg, Ole Martin

Signicat

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

VEDTEKTER FOR ZETLITZ GATE 1 BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 29.juni 2011

1 Lagets navn, forretningskontor og eiendom

1.1 Lagets navn og forretningskontor

Lagets navn er Zetlitz gate 1 Borettslag med forretningskontor i Oslo, jfr. burettslagslova ("brl.") § 2-2 første ledd nr. 1 og 2.

1.2 Lagets eiendom

Laget eier bygården med tilhørende tomt på adresse Zetlitz' gate 1, gårdsnummer 208 bruksnummer 841 i Oslo kommune.

2 Lagets formål

2.1 Eksklusiv borett

Laget er et frittstående borettslag og har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å gi andelseierne en eksklusiv borett til en bolig i det bygg borettslaget eier, jfr. brl. §§ 1-1 første ledd første punktum og 5-1.

2.2 Virksomhet i sammenheng med hovedformålet

Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med hovedformålet, jfr. brl. § 1-1 første ledd annet punktum.

3 Andelenes pålydende

Hver andel har pålydende verdi på NOK 5 000, jfr. brl. §§ 2-2 første ledd nr. 3 og 3-1.

4 Andelseierne

4.1 Fysiske personer

Det er bare bare fysiske personer (enkeltpersoner) som kan være andelseiere i borettslaget, jfr. brl. §§ 4-1 og 2-12

4.2 Fysiske personer kan bare eie én andel

Ingen fysiske personer (enkeltpersoner) kan eie mer enn èn andel, jfr. brl. § 4-1.

4.3 Juridiske personer adgang til å erverve andeler

Juridiske personer som nevnt i brl. § 4-2 første ledd, som blir medlemmer av borettslaget kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst èn, av andelene i borettslaget, i henhold til brl. § 4-2 første ledd.

4.4 Kreditor og usolgte andeler

Uten hinder av det som fremgår av punkt 4.1, 4.2 og 4.3, kan en kreditor erverver en eller flere andeler for å redde sin fordring som er sikret med pant i andelen(e), jfr. brl. § 4-2 andre ledd første punktum. Det samme gjelder noen som erverver en andel som ellers ville forbli usolgt i lengre tid, jfr. brl. § 4-2 annet ledd annet punktum.

5 Generalforsamlingen

5.1 Myndighet

Generalforsamlingen har den øverste myndighet i laget, jfr. brl. § 7-1. Generalforsamlingen ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, jfr. brl. § 7-9.

5.2 Møterett

Alle andelseiere har rett til å delta i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett, med de begrensninger som følger av punkt 5.16. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg, jfr. brl. § 7-2 første ledd.
Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i laget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede om ikke det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall, jfr. brl. § 7-2 annet ledd.

5.3 Fullmektig og rådgiver

En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier, men når flere eier en andel sammen, kan de ha felles fullmektig. En fullmakt kan kalles tilbake når som helst, jfr. brl. § 7-3 første ledd.
Hver andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det, jfr. brl. § 7-3 annet ledd.

5.4 Ordinær generalforsamling

Laget skal holde ordinær generalforsamling innen utgangen av juni hvert år. Styret skal på forhånd varsle alle andelseiere med kjent adresse om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som noen ønsker skal tas opp, jfr. brl. § 7-4 første ledd.
Spørsmålet om godkjenning av årsregnskapet og årsberetningen skal alltid behandles og avgjøres i den ordinære generalforsamlingen, jfr. brl. § 7-4 annet ledd.
Årsregnskapet, årsberetningen og revisjonsberetningen skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse, jfr. brl. § 7-4 tredje ledd.
Årsregnskapet og årsberetningen skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet. Revisors beretning skal alltid leses opp.

5.5 Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling skal 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 opplyser hvilke saker de ønsker behandlet, jfr. brl. § 7-5.

5.6 Innkalling til generalforsamling

Generalforsamlingen skal innkalles av styret. Innkallingen skal være send minst åtte og høyst tyve dager før møtet skal holdes. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager, jfr. brl. § 7-6 første ledd.
Alle andelseiere med kjent adresse skal ha skriftlig innkalling, jfr. brl. § 7-6 tredje ledd.

5.7 Saker som skal tas med i innkallingen

I innkallingen skal de sakene som skal behandles, være klart angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være tatt inn i innkallingen, jfr. brl. § 7-7 første ledd. Saker som en andelseier ønsker skal tas opp på den ordinære generalforsamlingen, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før utløpet den fastsatte frist for innlevering av saker, jfr brl. § 7-2 annet ledd.

5.8 Om hvilke saker generalforsamlingen skal og kan behandle

Generalforsamlingen kan ikke gjøre vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen, om ikke alle andelseierne i laget samtykker, og ikke annet følger av særlig lovbestemmelse, jfr. brl. § 7-8. At saken ikke er nevnt i innkallingen, hindrer likevel ikke at:
a) den ordinære generalforsamlingen avgjør saker som etter loven eller vedtektene skal tas opp på hver ordinær generalforsamling;
b) det blir valgt styremedlemmer når noen står på valg;
c) det blir vedtatt å kalle inn ny generalforsamling til å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

5.9 Hvilke saker den ordinære generalforsamlingen skal behandle

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles, jfr. brl. § 2-2 første ledd nr. 5:

1. Konstituering

a) Opptaking av navnefortegnelse.

b) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen.

c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

2. Årsberetning fra styret.

3. Årsoppgjøret, herunder spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

4. Godtgjøring til styret og revisor.

5. Valg av styremedlemmer og eventuelle varamedlemmer.

6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

5.10 Stemmerett

Hver andelseier har én stemme på generalforsamlingen, uavhengig av om andelseieren har flere andeler, jfr. brl. § 7-10 første ledd.

5.11 Flertallskrav

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer teller ikke. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning, jfr. brl. § 7-11.

5.12 Vedtektsendringer

Vedtektsendring kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen.

5.13 Skriftlig valg

Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

5.14 Generalforsamlingsprotokoll

Det føres protokoll over generalforsamlingen hvor alle vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og den som ble valgt til å undertegne protokollen, jfr. brl. § 7-9 annet ledd.

6 Styret

6.1 Styret

Styret skal ha minst tre og høyst fem medlemmer, jfr. brl. § 2-2 første ledd nr. 4 Bare myndige, fysiske personer kan være styremedlemmer, jfr. brl. § 8-1.

6.2 Valg av styremedlemmer

Generalforsamlingen skal velge styremedlemmene. Styrelederen skal velges særskilt, jfr. brl. § 8-2 første ledd. Generalforsamlingen kan velge opp til fire varamedlemmer til styret, jfr. brl. § 8-2 annet ledd. Styremedlemmer og eventuelle varamedlemmer kan gjenvelges.

6.3 Tjenestetid og avsetting

Styremedlemmene gjør tjeneste i to år om ikke annet er fastsett av generalforsamlingen, jfr. brl. § 8-3 første ledd. Et styremedlem har rett til å gå av før tjenestetiden er slutt, dersom det er særlig grunn til det. Styret og generalforsamlingen skal gis rimelig forhåndsvarsel, jfr. brl. § 8-3 annet ledd.
Et styremedlem kan avsettes av generalforsamlingen, jfr. brl. § 8-3 tredje ledd, med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

6.4 Vederlag
Vederlag til styremedlemmene skal fastsettes av generalforsamlingen, jfr. brl. § 8-4.

6.5 Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Innkalling til styremøte skal foretas av styrelederen. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret blir sammenkalt, jfr. brl. § 8-5.

6.6 Vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer, inkludert eventuelle varamedlemmer, er til stede, jfr. brl. § 8-6 første ledd.
Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de stemmene som er avgitt. Står stemmene likt, gjeld det møtelederen har stemt for. De som stemmer for vedtak som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene, jfr. brl. § 8-6 annet ledd.

6.7 Møteledelse og styreprotokoll
Styrelederen skal lede styremøtet. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder, jfr. brl. § 8-7 første ledd.
Styret skal føre protokoll over sakene som blir behandlet i styremøtet. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene, jfr. brl. § 8-7 annet ledd.

6.8 Styrets oppgaver
Styret skal lede virksomheten i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer, jfr. brl. § 8-8.

6.9 Vedtak som krever samtykke fra generalforsamlingen
Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, gjøre vedtak om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold;
b) å øke antall andeler eller å knytte andeler til boliger som før har vært tenkt brukt til utleie;
c) salg eller kjøp av fast eiendom;
d) å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene;
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning;
f) tiltak ellers 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;

6.10 Lagets firma
Lagets firma tegnes av hvert enkelt styremedlem, jfr. brl. § 8-16. Styre kan gi prokura.

7 Oppløsning

7.1 Vedtak om frivillig oppløsning
Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 28 dagers mellomrom. Den ene generalforsamlingen må være den ordinære generalforsamlingen. På hver generalforsamling må minst to tredjedeler av andelseierne stemme for oppløsning, jfr. brl. § 11-1.

7.2 Lovlig avvikling
Når laget er besluttet oppløst skal virksomheten lovlig avvikles.

7.3 Omgjøring til selveierleiligheter

Dersom laget oppløses skal de enkelte leilighetene gjøres om til selveierleiligheter og det skal dannes et seksjonssameie i henhold til gjeldende regelverk. Oppgjøret med andelseierne følger hovedregelen om at boligene naturaldeles.

8 Forretningsførsel

8.1 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører. Forretningsføreren kan være en juridisk person, jfr. brl. § 8-10 første ledd.

8.2 Avtale om forretningsførsel

Avtale om forretningsførsel kan inngås av styret. Avtalen skal kunne sies opp av laget med maksimalt seks måneders varsel. Med to tredjedels flertall kan generalforsamlingen gi samtykke til at avtale om forretningsførsel blir gjort uoppsigelig for et tidsrom på opp til fem år, jfr. brl. § 8-10 annet ledd. Forretningsførselen utføres i henhold til særskilt skriftlig kontrakt. Styret vurderer med jevne mellomrom om forretningsføreren utfører tilfredsstillende arbeid, og vurderer om det er behov for skifte av forretningsfører.

8.3 Forretningsførerens representasjonsrett utad

Forretningsføreren representerer laget utad i saker som gjelder den daglige ledelsen, jfr. brl. § 8-16 annet ledd.

9 Revisjon

9.1 Valg av revisor

Laget skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av generalforsamlingen, jfr. brl. §§ 9-1 og 9-2.

9.2 Revisors oppgaver

Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig inntrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

9.3 Generalforsamlingens instruksmyndighet

Gjeldende generalforsamling kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen.

9.4 Revisors godtgjørelse

Revisors godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

10 Eierskifte

10.1 Godkjenning

Ny andelseier skal godkjennes av laget. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Er ikke melding om nekting av godkjenning kommet fram til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjennelse kom fram til laget, skal godkjennelse anses for å være gitt, jfr. brl. § 4-5 første ledd.

10.2 Erververens rett til å bruke boligen

Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjennelse er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen, jfr. brl. § 4-5 annet ledd.

10.3 Den forrige eierens ansvar

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til godkjennelse av en ny andelseier er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen, jfr. brl. § 4-5 tredje ledd.

10.4 Gebyr

For arbeid med eierskifte og eventuell godkjennelse, kan laget kreve et vederlag på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen, jfr. brl. § 4-6.

11 Pålegg om salg - tvangssalg

11.1 Pålegg om salg og tvangssalg

Er en andel ervervet i strid med punkt 4 eller 10, kan laget pålegge erververen å selge andelen. Pålegget skal være gitt skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves tvangssolgt om pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal være kortere enn tre måneder. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan andelen kreves solgt gjennom namsmyndighetene, jfr. brl. § 4-8.

11.2 Borettslagets rett til å kjøpe andelen

Ved tvangssalg kan laget kjøpe andelen, jfr. brl. § 4-9.

12 Forkjøpsrett

Verken andelseierne eller andre har forkjøpsrett når en andel i borettslaget skifter eier, jfr. brl. § 4-11. Brl. kapittel V gjelder derfor ikke.

13 Boretten

13.1 Hver andel gir borett

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i laget og rett til å benytte fellesarealene til det de er tenkt eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene, jfr. brl. § 5-1.

13.2 Sameie i andel

I forhold til laget kan bare den som bor eller skal bo i boligen, bli eier av sameiepart i andel på annen måte enn ved arv, jfr. brl. § 5-2 første ledd. Eier flere en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruken av boligen dersom en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. brl. § 5-2 annet ledd.

14 Overlating av bruken til andre

14.1 Overlating av bruken

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre ut over det som følger av punkt 14.2 til 14.4, jfr. brl. § 5-3.

14.2 Overlating av bruken når andelseieren selv bor i boligen

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre, jfr. brl. § 5-4.

14.3 Overlating av bruken for opp til tre år

Med godkjennelse fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opp til tre år dersom andelseieren selv eller en person som nevnt i punkt 14.4 bokstav c, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Godkjennelse kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjennelse kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, jfr. brl. § 5-5.

14.4 Overlating av bruken med særlig grunn

Andelseieren kan ellers med godkjennelse fra styret overlate bruken av hele boligen dersom:
a) andelseieren er en juridisk person, eller;
b) andelseieren skal være borte midlertidig som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller;
c) et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, eller;
d) det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.
Godkjennelse kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. I tilfelle som nevnt i første ledd, kan godkjennelse nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, jfr. brl. § 5-6.

14.5 Søknad om godkjennelse

Har laget ikke sendt svar på en skriftlig søknad om godkjennelse av bruker innen en måned etter at søknaden er kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent, jfr. brl. § 5-7.

14.6 Andelseierens ansvar

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter i forhold til laget, jfr. brl. § 5-8 første ledd.
Andelseier som er juridisk person, skal utpeke en fullmektig som kan ta imot meldinger fra laget om bruken av boligen. Fullmektigen skal være en fysisk person. Laget kan kreve skriftlig svar innen ti dager dersom det har henvendt seg skriftlig til den utpekte personen om spørsmål som gjelder mislighold av pliktene i forhold til laget, jfr. brl. § 5-8 annet ledd.
Fysisk andelseier skal holde styret orientert om hvor man kan få tak i han, så lenge andelseieren har overlate bruken av boligen til andre, jfr. brl. § 5-8 tredje ledd.

14.7 Pålegg om flytting

Blir bruken overlatt i strid med reglene her i punkt 14, eller er vilkårene for bruksoverlatelse ikke lenger til stede, kan laget pålegge brukeren å flytte og eventuelt kreve fravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. brl. § 5-9 første ledd.
Oppfører brukeren seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere i eiendommen, kan laget kreve fravikelse frå boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. brl. § 5-9 annet ledd.

14.8 Bortfall av bruksrett

Alle bruksretter til boligen bortfaller når andelen skifter eier, jfr. brl. § 5-10 første ledd.
For bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandfelleskapsloven § 3 andre ledd, gjelder likevel vanlige regler om bortfall av heftelser. Slik bruksrett har vern uten registrering mot andelseierens kreditorer og senere frivillig rettsstiftelse i andelen. Vedtektsfestet forkjøpsrett blir ikke utløst før bruksretten er bortfalt, jfr. brl. § 5-10 annet ledd.

15 Andelseiernes bruk, vedlikehold mv.

15.1 Bruken av boligen og eiendommen

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere, jfr. brl. § 5-11 første ledd. En andelseier kan med godkjennelse frå styret gjennomføre tiltak på eiendommen som trengs på grunn funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn, jfr. brl. § 5-11 annet ledd.
Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret bruke boligen til annet enn boligformål, jfr. brl. § 5-11 tredje ledd. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, jfr. brl. § 5-11 fjerde ledd.

15.2 Andelseiernes vedlikeholdsplikt m.m.
Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, jfr. brl. § 5-12 første ledd.
Andelseieren skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen, jfr. brl. § 5-12 annet ledd.
Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, jfr. brl. § 5-12 tredje ledd.
Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, jfr. brl. § 5-12 fjerde ledd.

15.3 Andelseiernes erstatningsansvar overfor laget
Laget kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine etter punkt 15.2. Dette gjelder likevel ikke så langt andelseieren godtgjør at misligholdet skyldtes en hindring utenfor andelseierens kontroll, og det ikke er rimelig å vente at andelseieren skulle ha regnet med hindringen, eller at andelseieren skulle ha overvunnet eller unngått følgende av hindringen, jfr. brl. § 5-13 første ledd.
Ligger årsaken til misligholdet hos en tredjeperson som andelseieren har gitt i oppdrag heilt eller delvis å oppfylle pliktene, er andelseieren fri for ansvar bare dersom også tredjepersonen ville ha vært ansvarsfri etter bestemmelsen i første avsnitt, jfr. brl. § 5-13 annet ledd.
For tap som følger av at bruken av eiendommen eller deler av eiendommen blir avbrutt, kan laget bare kreve erstatning dersom misligholdet skyldes feil eller forsømmelse fra andelseierens side, jfr. brl. § 5-13 tredje ledd.
Andelseieren svarer bare for tap som man med rimelighet kunne påregne som en mulig følge av misligholdet. Unnlater laget å avgrense tapet gjennom rimelige tiltak, må laget selv bære den tilsvarende delen av tapet, jfr. brl. § 5-13 fjerde ledd.
Ansvaret kan settes ned dersom ansvaret vil urimelig for andelseieren. Ved vurderingen skal man legge vekt på størrelsen av tapet sammenlignet med tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers, jfr. brl. § 5-13 femte ledd.

15.4 Erstatningsansvar i forhold til andre andelseiere
Dersom andre andelseiere lider tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine etter punkt 15.2, kan de kreve erstatning av andelseieren etter punkt 15.3 dersom tapet er omfattet av erstatningskrav fra laget, jfr. brl. § 5-15 første ledd.
For indirekte tap kan de andre andelseierne bare kreve erstatning dersom misligholdet skyldes feil eller forsømmelse fra andelseierens side, jfr. brl. § 5-15 annet ledd. Som indirekte tap regnes:
a) tap i næring;
b) tap som følge av avbrudd i bruken av eiendommen eller deler av eiendommen, men ikke kostnader med nødvendig innlosjering for andelseieren eller annen bruker av boligen;
c) tap som følge av skade på annet enn bolig og vanlig tilbehør til bolig.
Andelseieren svarer bare for tap som man med rimelighet kunne påregne som en mulig følge av misligholdet. Unnlater andre andelseiere å avgrense tapet gjennom rimelige tiltak, må de selv bære den tilsvarende delen av tapet, jfr. brl. §§ 5-15 tredje ledd og 5-13 fjerde ledd.
Ansvaret kan settes ned dersom ansvaret vil urimelig for andelseieren. Ved vurderingen skal man legge vekt på størrelsen av tapet sammenlignet med tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers, jfr. brl. § 5-13 femte ledd.

15.5 Ansvar ved eierskifte
Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjoner og utskifting, etter punkt 15.2 selv om dette skulle ha vært utført av den forrige andelseieren, jfr. brl. § 5-16.

15.6 Vedlikehold Loftsandeler
Andelseierne skal føre løpende tilsyn med balkongene tilknyttet den enkelte andel og holde disse i forsvarlig stand. Vedlikehold, reparasjoner og utskiftinger tilknyttet balkongene på taket tilhørende andel 13, 14 og 15 (loftsandelene) er fullt ut omfattet av den enkelte loftandels vedlikeholds- og erstatningsplikt etter burettslagslova § 5-12 og § 5-13. Dette vil si at andelseier som har til bruksrett tilknyttet balkong på taket er fullt ut ansvarlig for vedlikeholdskostnader mv. knyttet til denne balkongen, herunder kostnader som skyldes skade på resterende bygningsmasse grunnet lekkasjer og/eller andre forhold

16 Lagets vedlikeholdsplikt mv.
16.1 Vedlikehold m.m. fra laget
Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke påhviler andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden skyldes mislighold fra en annen enn andelseier, jfr. brl. § 15-17 første ledd.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal laget vedlikeholde. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren, jfr. brl. § 15-17 annet ledd.
Andelseieren skal gi tilgang til boligen for utføring av arbeid, og for ettersyn i forhold til vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen brukar av boligen, jfr. brl. § 15-17 tredje ledd.

16.2 Erstatningsansvar for laget
Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at laget ikke oppfyller pliktene sine etter pkt. 16.1, med de begrensninger som følger av borettslagsloven, jfr. brl. § 5-18.

17 Panterett for felleskostnader
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet kan ikke være større enn en sum som tilsvarer to ganger grunnbeløpet i folketrygden på tidspunktet da tvangsdekning blir vedtatt gjennomført, jfr. brl. § 5-20.

18 Bortfall av bruksretten
18.1 Oppsigelse fra andelseieren
Andelseieren kan si opp boretten med en frist på minst seks måneder. Andelseieren svarer for felleskostnader for tida fram til boretten er bortfalt, om ikke en ny andelseier har overtatt ansvaret før, jfr. brl. § 5-21 første ledd.
Har andelseieren ikke gitt fra seg boretten når fristen er ute, og andelen ikke er avhendet, fell oppsigelsen bort, jfr. brl. § 5-21 annet ledd.
Står oppsigelsen ved lag, og andelen ikke er avhendet innen fristen, kan laget kreve andelen solgt etter brl. § 4-8 annet ledd, jfr. brl. § 5-21 tredje ledd.
Krav på dekning av felleskostnader som faller på andelen, er omfattet av panteretten etter punkt 17 uten hensyn til om andelseieren hefter for kravet, jfr. brl. § 5-21 fjerde ledd.

18.2 Salgspålegg fra laget
Dersom en andelseier til tross for advarsel misligholder pliktene sine vesentlig, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke i tilfelle der det kan kreves fravikelse etter punkt 18.3. Advarsel skal være gitt skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold vil gi laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om salg skal være gitt skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder frå pålegget er mottatt, jfr. brl. § 5-22 første ledd.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan laget kreve andelen solgt etter brl. § 4-8 annnet ledd, jfr. brl. § 5-22 annet ledd.

18.3 Fravikelse

Oppfører andelseieren seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere i eiendommen, kan laget kreve fravikelse frå boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. brl. § 5-23.

Oslo 29. juni 2011

Nordvik & Partners Eiendomsmegling St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 OSLO

Att.: Didrik Gundersen

Deres ref.: 5-0435/25
Vår ref.: 29-1-14 07.01.2026

Andel 14 i Zetlitz Gate 1 Borettslag

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag på ovennevnte bolig er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Zetlitz Gate 1 Borettslag
Org.nr.:	995143054
Andelsnummer:	14
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr.:	83680659
Eier:	Solberg, Ole Martin

Ligningsmessig fordeling:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2024	644 738
Andel formue pr 31.12.2024	24 965

Felleskostnader pr måned (januar 2026):

LÅN NR: 2247; AKONTO AVDRAG 10	36,00
LÅN NR: 2247; AKONTO RENTE 10	269,00
LÅN NR: 2245; AKONTO AVDRAG 8	566,00
LÅN NR: 2245; AKONTO RENTE 8	1 213,00
FELLESKOSTNADER	3 096,00
INTERNETT	262,00
ETTERSLEP INTERNETT	195,00
Totale felleskostnader pr. mnd:	5 637,00

Felleskostnader for februar og månedene framover er foreløpig ikke laget per d.d.

Vennligst sjekk evt. restanse ved oppgjør.

Langsiktig gjeld:
Se vedlagte nedbetalingsplan(er).

Andelens lån:

Lån 303921 (IN lån)	saldo per 07.01.2026	kr. 221 700,66
Lån 304169-Ikke IN	saldo per 07.01.2026	kr. 49 524,45

Lån 304025 (IN lån) ble nedbetalt av andelseier i desember 2025

Kontaktinformasjon
Styreleder: Morten Bach Johnsen,
Mobil: 48271457
E-post: morten_bach@me.com

Viktig informasjon til megler:
PHM Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende boligselskapet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må boligselskapets styre kontaktes. Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter eller informasjon selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter/opplysninger det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Melding fra megler ved salg:
Salgsmeldingen må inneholde fødsels- og personnummer, overtagelsesdato, e-postadresse og mobilnummer til kjøper(e). Vi må også få oppgitt selgers nye adresse.

Det er viktig å oppgi e-postadresser til alle nye eiere.
Vi må ha dette for utsending av ligningsoppgaver og for tilgang til boligselskapets portalløsning.

Eierskiftemelding må sendes til forvaltning@phm.no

NB! Ny eier får tilsendt fakturaer for felleskostnader fra og med påfølgende måned etter overtagelse, og skal ikke bruke selgers fakturaer/KID-nummer.

Omkostninger:
Vårt eierskiftegebyr er p.t. kr. 6725,- inkl. mva., og ettersendes når melding om salg er mottatt. Pr. 01.01.2027 vil det bli foretatt en regulering av eierskiftegebyr og reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

Med hilsen
PHM Forvaltning AS

PROTOKOLL FRA

GENERALFORSAMLING I ZETLITZ GATE 1 BORETTSLAG

Tid: **12.juni 2025 kl. 20.00**
Sted: **Bakgården**

Sakliste:

1. **Konstituering**
   - Registrering. Tilstede var 9 andelseiere. Fra PHM møtte Karianne Svalund Bergseng.
   - Innkalling og sakliste ble godkjent.
   - Karianne Svalund Bergseng ble valgt som møteleder
   - Karianne Svalund Bergseng ble valgt som protokollfører
   - Endre Urheim ble valgt til å undertegne protokollen

2. **Styrets årsberetning for 2024**
   Vedtak: Tatt til orientering

3. **Regnskap for 2024**
   Vedtak: Årsregnskapet for 2024 ble godkjent. Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. **Styrehonorar**
   Vedtak: Styret får 60 000 kr til intern fordeling. I tillegg skal det betales arbeidsgiveravgift av honoraret.

5. **Budsjett 2025**
   Vedtak: Styrets budsjett for 2025 ble tatt til orientering. Etter gjennomgang av budsjettet så ble det vedtatt å øke felleskostnadene med 5 % fra 1.august 2025.

6. **Saker fra styret og beboere**
   Ingen innkommende saker

7. **Valg av styre**
   Etter valget, så består styret av følgende for neste periode:

Styreleder	Morten Bach Johnsen	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	Kjartan Madsen	(valgt for 1 år i 2025)
Styremedlem	Johan Andreas Stang Lund	(valgt for 2 år i 2024)
Varamedlem	Hedda Johansen Strøm	(valgt for 2 år i 2024)

   Flattum Revisjon ble gjenvalgt som revisor.

Generalforsamlingen ble hevet kl. 20.25

Karianne Svalund Bergseng
sign.

Endre Urheim
sign.

INNKALLING OG SAKLISTE

TIL

GENERALFORSAMLING I ZETLITZ GATE 1 BORETTSLAG

Tid: **12.juni 2025 kl. 20.00**
Sted: **Bakgården**

Sakliste:

1. **Konstituering**
   - Registrering
   - Godkjenning av innkalling og sakliste
   - Valg av møteleder
   - Valg av protokollfører
   - Valg av en til å undertegne protokollen

2. **Styrets årsberetning for 2024**
   Vedtak: Tas til orientering

3. **Regnskap for 2024**
   Vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes. Revisors beretning tas til etterretning.

4. **Styrehonorar**
   Vedtak: Styret får 60 000 kr til intern fordeling. I tillegg skal det betales arbeidsgiveravgift av honoraret.

5. **Budsjett 2025**
   Vedtak: Styrets budsjett for 2025 tas til orientering.

6. **Saker fra styret og beboere**
   Ingen innkommende saker

7. **Valg av styre**
   Et styremedlem er på valg i år.

Styreleder	Morten Bach Johnsen	(valgt for 2 år i 2024, ikke på valg)
Styremedlem	Henrik Ombudstvedt	(valgt for 1 år i 2024, på valg)
Styremedlem	Johan Andreas Stang Lund	(valgt for 2 år i 2024, ikke på valg)
Varamedlem	Hedda Stang Lund	(valgt for 2 år i 2024, ikke på valg)

Flattum Revisjon gjenvelges som revisor.

Vel møtt!

Stabekk, 30.mai 2025
For styret i Zetlitz Gate 1 Borettslag

Karianne Svalund Bergseng
PHM Forvaltning AS

STYRETS ÅRSBERETNING 2024 FOR
Zetlitz Gate 1 Borettslag

Tillitsvalgte
På ekstraordinær generalforsamling 26.november 2024 fikk styret følgende styresammensetning;

Styreleder	Morten Bach Johnsen
Styremedlem	Henrik Ombudstvedt
Styremedlem	Johan Stang Lund
Varamedlem	Hedda Strøm

Eiendommen, forretningsførsel og revisjon
Borettslaget består av 2 bygninger med til sammen 16 leiligheter.

Borettslagets eiendom har gnr. 208, bnr. 841 i Oslo Kommune. Tomten er eiet. Borettslaget har organisasjonsnummer 995143054.

Forretningsførselen er utført av PHM Forvaltning AS. Kontaktperson er Karianne Svalund Bergseng.
Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører.

Flattum & CO er borettslagets revisor.

Møtevirksomhet

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker:

- Ferdigstillelse av Stallen

- Få på plass ferdigattest for Stallen

- Fått på plass ferdigattest for arbeidene som ble gjort på fasaden og utskiftning av vinduer i 2022

- Gjennomført el-tilsyn med Elvia (og rettet opp 3 avvik fra tilsynet)

- Oppdatert borettslagets HMS-perm

- Service på ventilasjonssystem i B-oppgangen

Planlagt:

- Dugnad

- Male (de indre) ytterdørene til oppgang 1A og 1B (første strøk under dugnad, styret tar strøk nr to)

- Rens av ventilasjonsløp i B-oppgangen

Virksomheten art
Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierne. Virksomheten drives i Oslo kommune.

Ansatte/arbeidsmiljø
Det er ingen ansatte i borettslaget.

Ytre miljø
Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter
Selskapet driver ikke FOU.

Økonomi
Forutsetningen for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt under denne forutsetningene. Selskapets likviditet er for tiden lav etter store vedlikeholdskostnader i 2024.

Resultatregnskapet viser et underskudd på kr. 1 014 314,- For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Oslo, 26.mai 2025

Morten Bach Johnsen
Styreleder

Henrik Ombudstvedt
Styremedlem

Johan Stang Lund
Styremedlem

BankID Signing
Morten Bach Johnsen
2025-05-13
BankID Signing
Johan Andreas Stang Lund
2025-05-13
BankID Signing
Henrik Ombudstvedt
2025-05-19

Zetlitz Gate 1 Borettslag

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Zetlitz Gate 1 Borettslag Org.nr. 995143054

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Zetlitz Gate 1 Borettslag

Resultatregnskap år 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inntekter felleskostnader		624 464	560 664	611 664	642 384
Inntekter kabel-TV/ bredbånd		90 672	102 560	107 500	41 280
Inntekter renter		605 911	512 596	0	0
Inntekter avdrag		108 728	126 715	0	0
Andre inntekter	1	99	81 788	0	0
Sum inntekter		**1 429 875**	**1 384 323**	**719 164**	**683 664**
Kostnader					
Lønn	2	68 460	68 460	68 460	68 460
Avskrivninger	3	358 344	358 344	0	0
Kommunale avgifter		211 694	180 422	212 000	236 000
Strøm og varme		57 008	55 342	60 000	65 000
TV og bredbånd		88 739	102 520	107 500	34 000
Vaktmester		25 410	23 640	26 000	30 000
Renhold		36 285	47 275	37 000	40 000
Reparasjon og vedlikehold	4	775 117	58 976	75 500	90 500
Forretningsførsel og honorarer	5	112 880	65 140	135 300	61 500
Forsikring		84 223	80 371	117 000	100 000
Egenandel forsikring		10 000	0	0	10 000
Andre driftskostnader	6	21 051	15 799	21 700	26 600
Sum kostnader		**1 849 212**	**1 056 290**	**860 460**	**762 060**
Driftsresultat		**-419 337**	**328 033**	**-141 296**	**-78 396**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		10 934	10 820	9 000	9 000
Finanskostnader		605 911	512 596	0	0
Sum finans	7	**-594 977**	**-501 776**	**9 000**	**9 000**
Resultat		**-1 014 314**	**-173 743**	**-132 296**	**-69 396**

Zetlitz Gate 1 Borettslag

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger	8	32 405 000	32 405 000
Andre anleggsmidler	9	6 091 847	6 450 191
Sum anleggsmidler		**38 496 847**	**38 855 191**
Omløpsmidler			
Kunder fordringer		4 819	17 915
Forskuddsbetalte kostnader		15 592	39 678
Sum fordringer	**10**	**20 411**	**57 593**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**11**	**481 847**	**271 365**
Sum omløpsmidler		**502 258**	**328 958**
Sum eiendeler		**38 999 105**	**39 184 149**

Zetlitz Gate 1 Borettslag

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Andelskapital	12	80 000	80 000
IN fellesgjeld	13	3 333 241	2 492 358
Opptjent egenkapital	14	-5 077 946	-4 063 632
Sum egenkapital		**-1 664 705**	**-1 491 275**
Gjeld			
Borettsinnskudd		31 630 000	31 630 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	8 961 020	8 999 506
Sum langsiktig gjeld		**40 591 020**	**40 629 506**
Leverandørgjeld		7 705	9 538
Annen kortsiktig gjeld	16	65 085	36 379
Sum kortsiktig gjeld		**72 790**	**45 917**
Sum egenkapital og gjeld		**38 999 105**	**39 184 149**

OSLO, 04.05.2025
Zetlitz Gate 1 Borettslag

Morten Bach Johnsen	Henrik Thorvald Ombudstve	Johan Andreas Stang Lund
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forsinkelsesrenter	99	1 021	0	0
Diverse inntekter	0	80 767	0	0
Sum andre inntekter	**99**	**81 788**	**0**	**0**

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre og	60 000	60 000	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460	8 460	8 460
Sum lønnskostnader	**68 460**	**68 460**	**68 460**	**68 460**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 60 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Avskrivninger

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Avskrivning på bygninger og	358 344	358 344	0	0
Sum avskrivninger	**358 344**	**358 344**	**0**	**0**

Avskrivninger gjelder renovering prosjekt og begynte å avskrive fra 2022.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Snørydding	7 579	7 253	8 000	9 000
Rep. og vedlikehold bygninger	2 738	21 650	40 000	20 000
Sylinder,lås,port	7 500	8 856	5 000	8 000
Vedlikehold	715 812	0	0	0
El-arbeid	5 081	0	0	6 000
Brann kontroll	12 508	0	0	13 000
Ventilasjonsanlegg	15 363	14 863	15 500	25 000
Gressklipping	8 538	6 355	7 000	9 500
Sum vedlikehold	**775 117**	**58 976**	**75 500**	**90 500**

Vedlikehold prosjekt er renovasjon Stallen.

Note 5 Honorarer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	11 875	10 600	12 000	14 000
Forretningsførerhonorar	33 242	31 752	33 300	37 500
Andre Honorarer	67 763	22 788	90 000	10 000
Sum honorar	**112 880**	**65 140**	**135 300**	**61 500**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS .
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Andre honorar er advokat bistand med søknad på ferdigstilles.

Note 6 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Miljøgebyr	5 000	0	0	5 000
Dugnadskostnader	5 114	0	0	5 000
Porto	92	58	300	300
Innkalling til møte	0	504	700	0
Ligningsoppgaver	600	520	700	800
Kopiering, trykking	875	860	1 000	1 000
Styreportal	2 814	2 250	2 500	3 000
Bank og kortgebyr	5 210	5 898	6 500	6 500
Annen kostnad	1 350	4 170	10 000	5 000
Øreavrunding	-4	2	0	0
Tap på fordringer	0	1 537	0	0
Sum andre kostnader	**21 051**	**15 799**	**21 700**	**26 600**

Note 7 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteinntekter	3 011	3 133	2 000	2 000
Annen finansinntekt	7 923	7 687	7 000	7 000
Sum finansinntekter	**10 934**	**10 820**	**9 000**	**9 000**
Rente lån 303921	134 352	137 552	0	0
Rente lån 304025	424 267	375 044	0	0
Rente lån 304169	47 292	0	0	0
Sum finanskostnader	**605 911**	**512 596**	**0**	**0**
Sum finans	**-594 977**	**-501 776**	**9 000**	**9 000**

Annen finansinntekt er kundeutbytte fra forsikringsselskapet.

Note 8 Bygninger

	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01	32 405 000
Anskaffelseskost pr.31.12	32 405 000
Bokført verdi pr.31.12	32 405 000
Anskaffelsesår	1875

Bygningen avskrives ikke. Det har ikke vært tilgang eller avgang i løpet av året. Vedlikeholdet som er utført i 2024 anses å dekke verdiforringelsen på bygningen. Ytterligere avsetning anses ikke som nødvendig.

Note 9 Anlegg

	Anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01	7 160 985
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	7 160 985
Årets av- og nedskr. pr.31.12	358 344
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	1 069 138
Bokført verdi pr.31.12	6 091 847
Anskaffelsesår	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	18

Anlegg gjelder arbeid knyttet til renovering prosjekt på tak, skorsteinstopper, fasade og nye vinduer i 2020-2022 og avskrives over 20 år med årlig kr 358 344.

Note 10 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Sum kundefordringer	**4 819**	**17 915**
Mellomregning lån	0	5 579
Forskuddsbetalte kostnader	7 229	7 236
Forskuddsbetalt TV/ internett	8 363	26 863
Sum andre fordringer	**15 592**	**39 678**
Sum fordringer	**20 411**	**57 593**

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Andre forskuddsbetalt kostnader er forsikringshonorar.

Note 11 Bank
Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto kr 366 545 og kapital konto kr 115 302.
Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 0.

Note 12 Andelskapital
Andelskapitalen er kr. 80 000 fordelt på 16 andeler à kr 5 000.

Note 13 IN fellesgjeld
Borettslaget har inngått avtale om IN av fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin forholdsmessige andel av borettslagets fellesgjeld.Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrag- og rentedelen blir redusert. Andelseieren vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokument som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Det var 8 av 16 andeler har nedbetalt sin andel av lån og 1 andeler har delvis nedbetalt på lån nr.303921

Det var 1 av 16 andeler har nedbetalt sin andel på lån nr.304025

Det er 1 andel som har foretatt individuell nedbetaling av fellesgjeld i 2024 med kr 840 883.

Note 14 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01	**-4 063 632**	**-3 889 889**
Årets resultat	**-1 014 314**	**-173 743**
Egenkapital 31.12	**-5 077 946**	**-4 063 632**

Borettslag har negativ opptjent egenkapital. Borettslag har gjennomført rehabiliterings -og vedlikeholdsprosjekter fra stiftelsen frem til 31.12.som innebærer at boligaksjeselskap har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Note 15 Langsiktig gjeld

Lån 303921-IN lån		
Renter 31.12.24: 6,35%, løpetid 25 år		
Opprinnelig lånebeløp 2018	5 500 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	710 284	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	56 066	
Nedbetalt tidligere, IN	2 492 358	
Nedbetalt i år, IN	325 482	
Lånesaldo 31.12		1 915 810
Beregnet innfrielsesdato: 15.09.2043		
Lån 304025		
Renter 31.12.24: 6,35%, løpetid 40 år		
Opprinnelig lånebeløp 2020	7 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	297 852	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	47 746	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	515 401	
Lånesaldo 31.12		6 139 001
Beregnet innfrielsesdato: 15.09.2060		
Lån 304169- Ikke IN lån		
Renter 31.12.24: 6,36%, løpetid 36 år		
Opprinnelig lånebeløp 2024	911 125	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	4 916	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	0	
Lånesaldo 31.12		906 209
Beregnet innfrielsesdato: 15.09.2060		
Sum langsiktig gjeld		8 961 020

Lånet er et annuitetslån med løpende avdrag.
Med annuitetslån er terminbeløpet likt mens fordelingen mellom renter og avdrag endres over tid der avdragene øker og rente delen går ned.

Note 16 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Mellomregning lån	6 281	0
Påløpt rente	23 801	23 812
Påløpt kostnad og forskussbet.	7 856	6 457
Forskuddsbetalt inntekt	27 147	6 110
Sum annen kortsiktig gjeld	**65 085**	**36 379**

Annen påløpt kostnad er strøm desember.

Note 17 Pantstillelser

Gjeld som er sikret ved pant utgjør ved utgangen av 2024 tilsammen pantelån og borettsinnskudd kr 40 591 020 og balanseført verdi av eiendeler som er pantsatt for gjeld utgjør kr 32 405 000.

Note 18 Fortsatt drift

Styre mener at forutsetningen om fortsatt drift av borettslaget er til stede ,og legger følgelig dette til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet.

Note 19 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**283 041**	**337 174**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-1 014 314	-173 743
Årets avskrivninger	358 344	358 344
Årets tilgang	0	-112 018
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-38 486	-254 731
Nedskriving IN-gjeld	840 883	128 016
B. Årets endring i disponible midler	146 427	-54 132
C. Disponible midler 31.12	**429 468**	**283 041**

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Til Generalforsamlingen i Zetlitz Gate 1 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Zetlitz Gate 1 Borettslag sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 1.014.314 Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og oppstilling over endring av disponible midler.

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

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 økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Oslo, 20. mai 2025
Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS

Håkon Sundby
Statsautorisert revisor

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidet gjelder: Innr. keramikkverksted

Arbeidssted	Matr.nr.	Jnr.
Zetlitz gate 1		81/3943

Byggherre

Randi B.Strømme
Zetlitz gate 5,

OSLO 1

Ansvarshavende

KLH/BS

Dato

19.mars 1984.

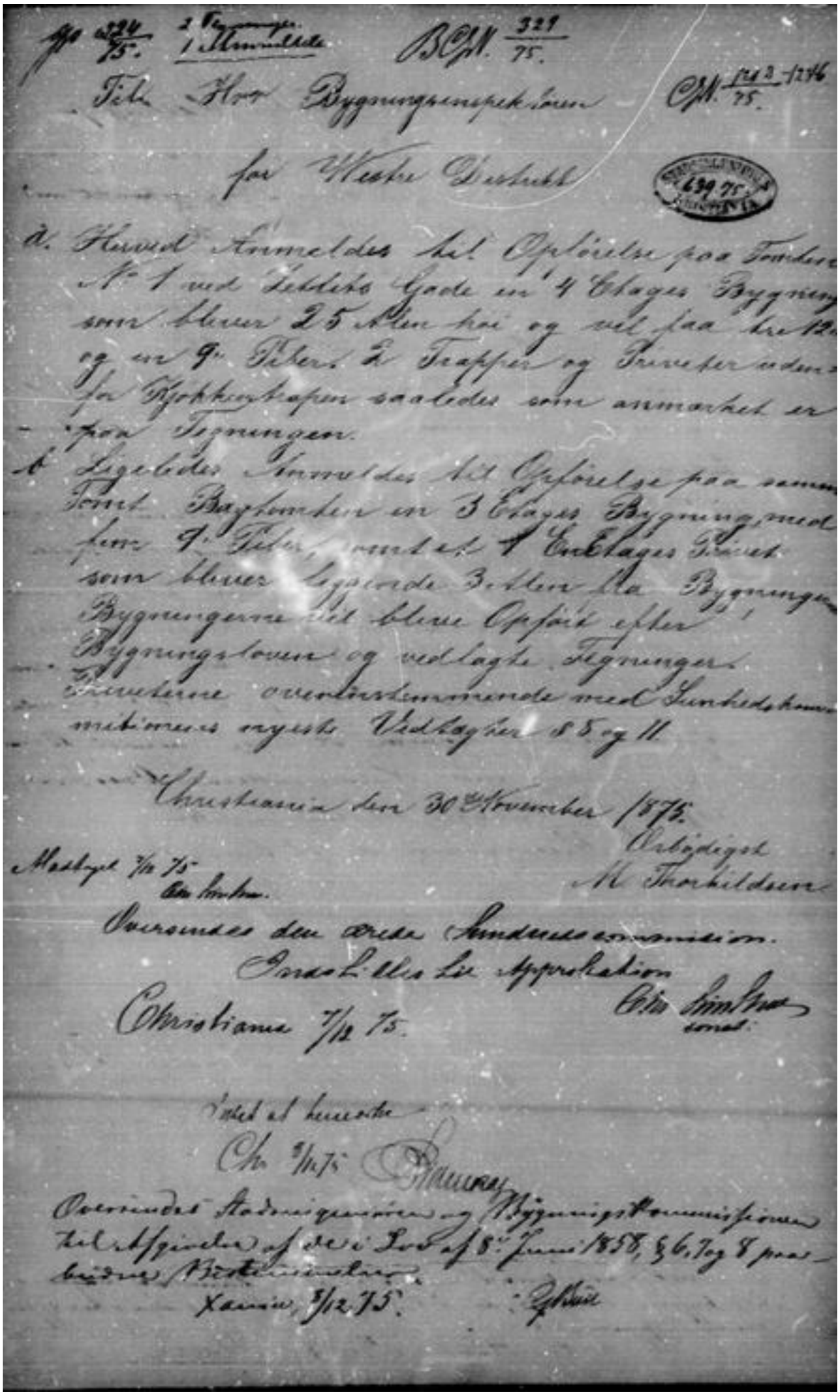
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Kjell L.Hansen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16. ANDVORD.



90

Plan- og bygningsetaten

Oslo

IKON ARKITEKT & INGENIØR AS
Hauggata 12-14
6509 KRISTIANSUND N

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 30.10.2024
	202100045 - 61 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ingrid Skåland Lia	

Adresse:	ZETLITZ` GATE 1A	Eiendom:	208/841/0/0
Tiltakshaver:	ZETLITZ GATE 1 BORETTSLAG	Søker:	IKON ARKITEKT & INGENIØR AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Zetlitz` gate 1 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for renovering av fasader, mottatt 09.09.2024.

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.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202100045			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Snitt AA og fasade sør	A11.2.3	16.03.2021	22/29
Snitt BB og fasade øst	A11.2.2	16.03.2021	22/31
Fasade vest	A11.2.1	16.03.2021	22/32

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 09.09.2024.

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 https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Ingrid Skåland Lia - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:
ZETLITZ GATE 1 BORETTSLAG, v/ Akersgata Eiendom as, 0129 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tanja Vardund Sivilarkitekt
Drammensveien 126 A
0277 OSLO
tanja.vardund@nsn.no

Dato: 24062010

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201002576-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Stine Haakenstad	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ZETLITZ´ GATE 1A	Eiendom:	208/841/0/0
Tiltakshaver:	Zetlitz gate 1 ANS v/Bjarne Samuelsen	Adresse:	Slemdalsveien 72, 0373 OSLO
Søker:	Tanja Vardund Sivilarkitekt	Adresse:	Drammensveien 126 A, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - ZETLITZ' GATE 1 A

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.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Stine Haakenstad - Saksbehandler
Per Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:
Zetlitz gate 1 ANS v/Bjarne Samuelsen, Slemdalsveien 72, 0373 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 13-11-2012**
Fra:
Saksbehandler: Anne Mari Henriksen **Saksnr: 200511022 - 4**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Zetlitz´ gate 1A

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
X	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Wilsesg 4
0178 OSLO

Dato: 09.06.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201004052-104 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Eva Irene Lyseng	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ZETLITZ' GATE 1A	Eiendom:	208/841/0/0
Tiltakshaver:	STEP PROSJEKT AS	Adresse:	c/o Visma Services Norge AS Postboks 336, 3201 SANDEFJORD
Søker:	ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS	Adresse:	Wilsesg 4, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Zetlitz' gate 1 A

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 å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.06.2017 av:

Eva Irene Lyseng - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:

STEP PROSJEKT AS, c/o Visma Services Norge AS Postboks 336, 3201 SANDEFJORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SIV ARK TANJA VARDUND AS
Sommerrogata 17
0255 OSLO

Dato: 14.09.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201208722-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Birgitte Storheim | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ZETLITZ' GATE 1	Eiendom:	208/841/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Zetlizgata 1 v/Eva M. Herfjord	Adresse:	Zetlitz' gate 1 A, 0165 OSLO
Søker:	SIV ARK TANJA VARDUND AS	Adresse:	Sommerrogata 17, 0255 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Zetlitz' gate 1

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av tre franske balkonger, mottatt 13.09.2017.

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.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201208722			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Reguleringskart			1/9
Situasjonsplan	D-01		1/10
Plan 2 - 4. etasje	087.22	28.05.2012	1/12
Fasade syd	087.30	28.05.2012	1/13

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.09.2017 av:

Birgitte Storheim - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Zetlizgata 1 v/Eva M. Herfjord, Zetlitz' gate 1 A, 0165 OSLO, emherfjord@gmail.com

Anmeldes
2 Tegninger

NV 792
1932

Ekspedisjons-Dokument

angående innredning for vannklosetter

på matr.nr. 1 Zetlitzgate

Innlevert 4 mai 1932 Attestert

Gnr. Oslo Helseråd

Oslo den 6te mai 1932

A. Strømland

SB/VN.

Ad: 1 Zetlitzgate, jnr. 613/32.

Tilbakesendes herr bygningssjefen.

De gjeldende regler for innredning av W.C. rum må følges, undtatt kravet om direkte lys. W.C. rummene må skaffes friskluftstilførsel.

Oslo helseråd den 19. mai 1932.

Efter bemyndigelse

Alfred Sunde

Bygn. kontor Jnr.:
19 MAI 1932

Ang. d. tillatelse innvilges
Oslo 20/5. 32
Ekmagnus

Sigurd Bay

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ADVOKATFIRMAET LANDSVIK & LARSEN AS
Kanalveien 7
5068 BERGEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 16.09.2024
	202300895 - 10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marifat Abdugani	

Adresse:	ZETLITZ' GATE 1C	Eiendom:	208/841/0/0
Tiltakshaver:	ZETLITZ GATE 1 BORETTSLAG	Søker:	ADVOKATFIRMAET LANDSVIK & LARSEN AS
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Zetlitz' gate 1 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for riving og oppføring av takkonstruksjon, mottatt 02.09.2024.

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.

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 https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Marifat Abdugani - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

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

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:
ZETLITZ GATE 1 BORETTSLAG, v/ Akersgata Eiendom as, Postboks 6648 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

AS HIBAS
Postboks 65
1313 VØYENENGA

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 11.12.2020
STIAN PÅSCHE	202015103 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marte Vassel Birkeland	

Adresse:	ZETLITZ` GATE 1A	Eiendom:	208/841/0/0
Tiltakshaver:	Ole Martin Solberg	Søker:	AS HIBAS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Zetlitz` gate 1 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for innsetting av to takvinduer, mottatt 10.12.2020.

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.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202015103			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan loft	A-01	22.09.2020	1/11
Snitt A-A og fasade	A-02	22.09.2020	1/12

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Marte Vassel Birkeland - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Ole Martin Solberg, Zetlitz gate 1 A, 0165 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

Birger Håheim AS Arkitektkontoret
Kirkeveien 230
1383 ASKER

Dato: 07.11.2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200511022-2 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Eva Irene Lyseng | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ZETLITZ´ GATE 1A	Eiendom:	208/841
Tiltakshaver:	Zetlitz'gate 1 ANS v/Knut Grøholt	Adresse:	Osloveien 200, 1914 YTRE ENEBAKK
Søker:	Birger Håheim AS Arkitektkontoret	Adresse:	Kirkeveien 230, 1383 ASKER
Tiltakstype:	Bygård	Tiltaksart:	Ombygging

TILLATELSE ETT TRINN - ZETLITZ´ GATE 1A

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.

Søknaden omfatter innvendig ombygging av fire leiligheter i 1., 2., 3. og 4.etasje, i bygningens nordøstre fløy. Arbeidene består i ombygging av kjøkken og bad. BRA forblir uendret.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra b godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten 09.09.2005. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og ansvarsretter.

Da tiltaket kun omfatter innvendige arbeider fritas søker for å varsle naboer da Deres interesser ikke vil bli berørt. Jfr. plan- og bygningslovens § 94 punkt 3.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

Søknaden:

Søknaden omfatter innvendig ombygging av fire leiligheter i 1., 2., 3. og 4.etasje, i bygningens nordøstre fløy. Arbeidene består i ombygging av kjøkken og bad, samt mindre endringer i planløsningen. BRA forblir uendret.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
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

Godkjenninger
Følgende tegninger og kart er vurdert og godkjent.

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 1.etasje	A2110	11.08.2005	1/6
Plan 2.etasje	A2120	11.08.2005	1/7
Plan 3.etasje	A2130	11.08.2005	1/8
Plan 4.etasje	A2140	11.08.2005	1/9

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
943649847 Arkitektkontoret Birger Håheim AS	SØK - Ansvarlig søker
979446071 Moderne Byggfornyelse AS	PRO/KPR - prosjektering bygninger og inst. - tkl.1 UTF/KUT - Ombygging med inst. - tkl.2

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring (bolig) i plan vedtatt av bystyret 26.09.2001, S-3858.

Estetiske forhold:
Tiltaket omfatter kun innvendige arbeider.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Tiltaket er gjennomførbart innenfor pln- og bygningslovgivningen med tilhørende forskrifter og vedteker og kan derfor godkjennes.

Avfallsplan:
Forenklet avfallsplan datert 19.08.2005 er godkjent.

Kontroll:
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering.

Ferdigstillelse:
Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167).

Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

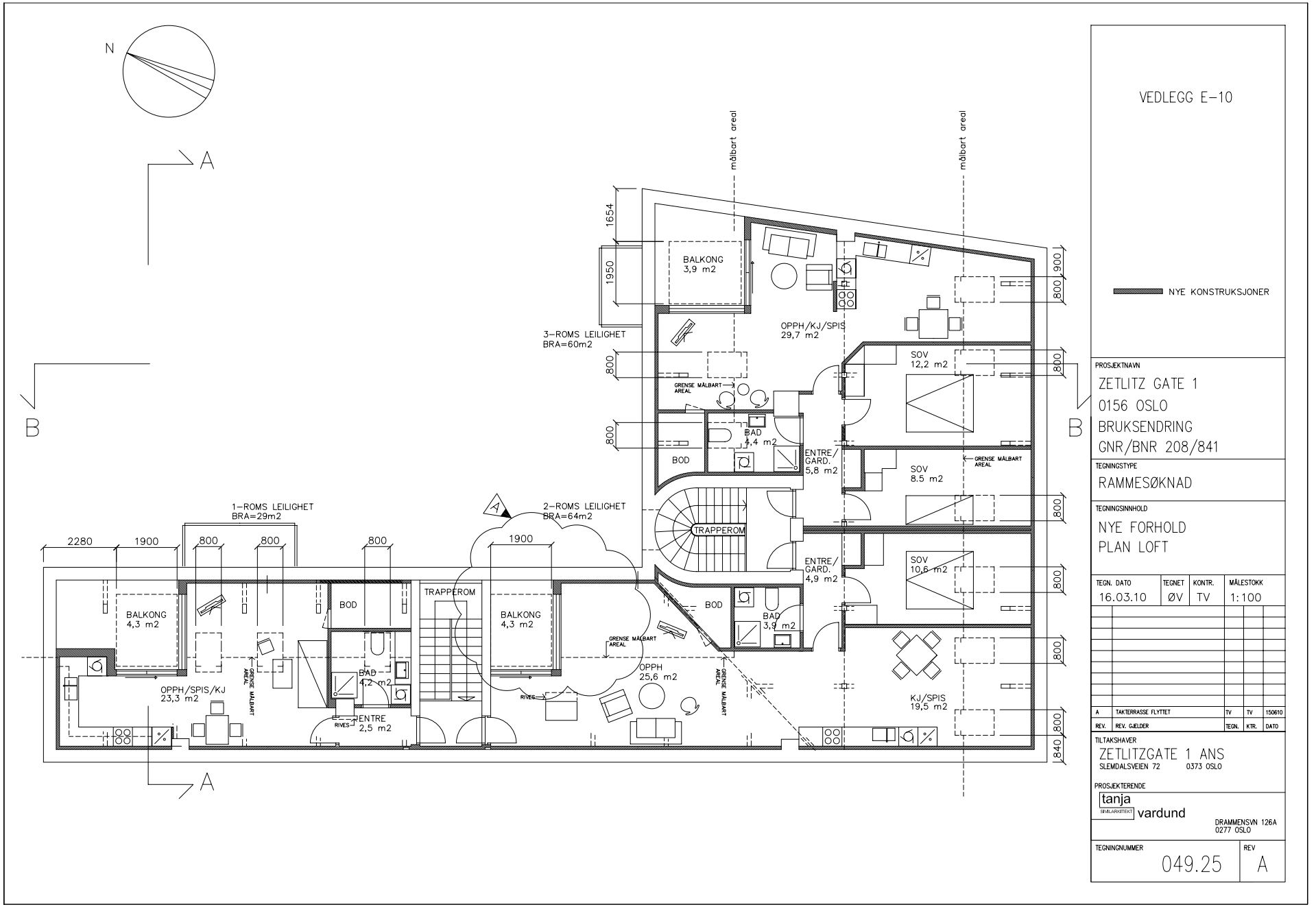
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Nils Hjermann
avdelingsenhetsleder

Eva Irene Lyseng
saksbehandler

Kopi m/ faktura til: Zetlitz'gate 1 ANS v/Knut Grøholt, Osloveien 200, 1914, YTRE ENEBAKK

Vedlegg:
Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Håndblad 88-4010
Informasjon om elektronisk saksbehandling
Orientering om klageadgang



VEDLEGG E-10

NYE KONSTRUKSJONER

PROSJEKTNAVN
ZETLITZ GATE 1
0156 OSLO
BRUKSENDRING
GNR/BNR 208/841

TEGNINGSTYPE
RAMMESØKNAD

TEGNINGSINNHOLD
NYE FORHOLD
PLAN LOFT

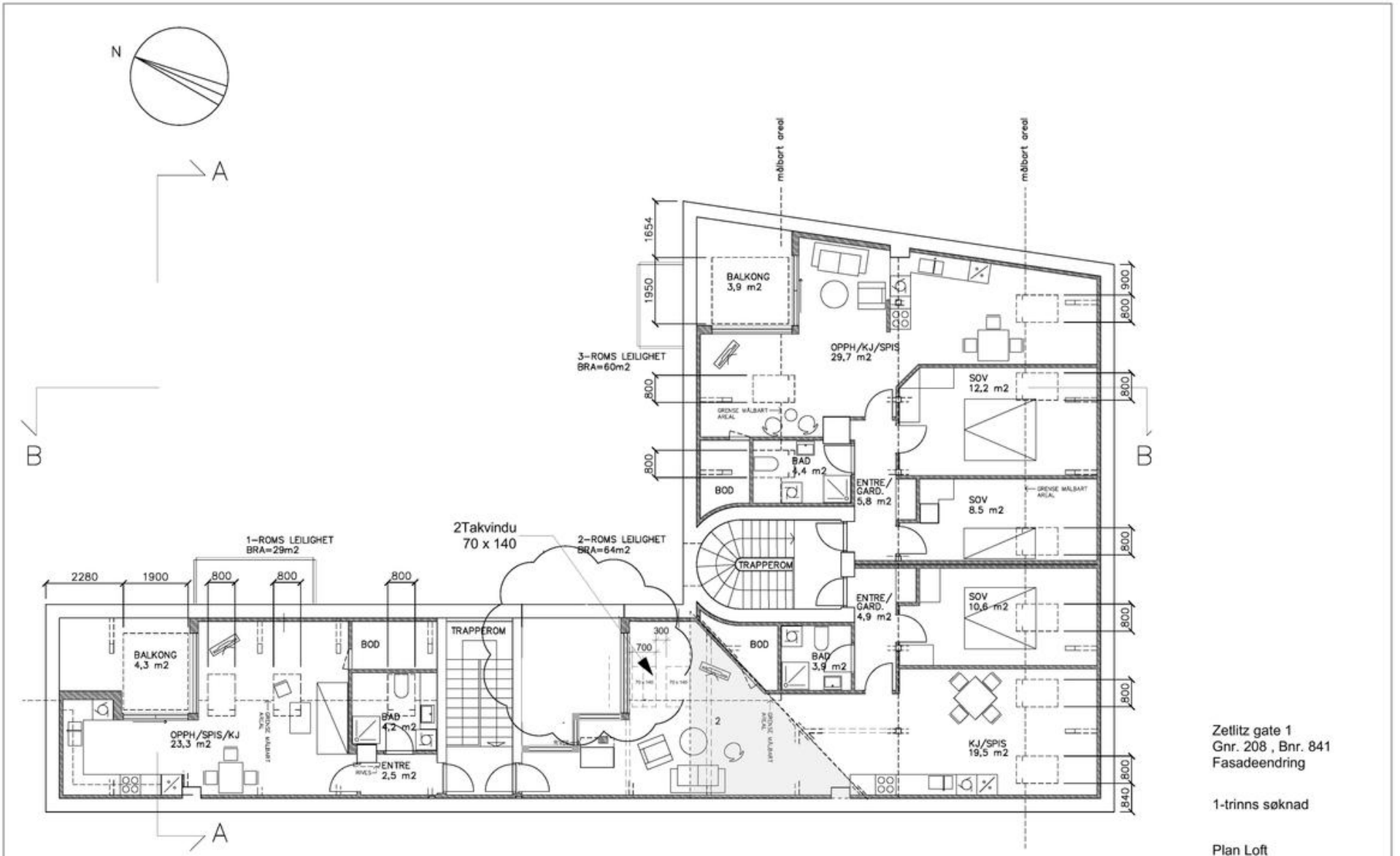
TEGN. DATO	TEGNET	KONTR.	MÅLESTOKK
16.03.10	ØV	TV	1:100

REV.	REV. GJELDER	TEGN.	KTR.	DATO
A	TAKTERRASSE FLYTTET	TV	TV	150610

TILTAKSHAVER
ZETLITZGATE 1 ANS
SLEMDALSVEIEN 72 0373 OSLO

PROSJEKTERENDE
tanja SIVILARKITEKT vardund
DRAMMENSVN 126A
0277 OSLO

TEGNINGNUMMER 049.25 | REV A



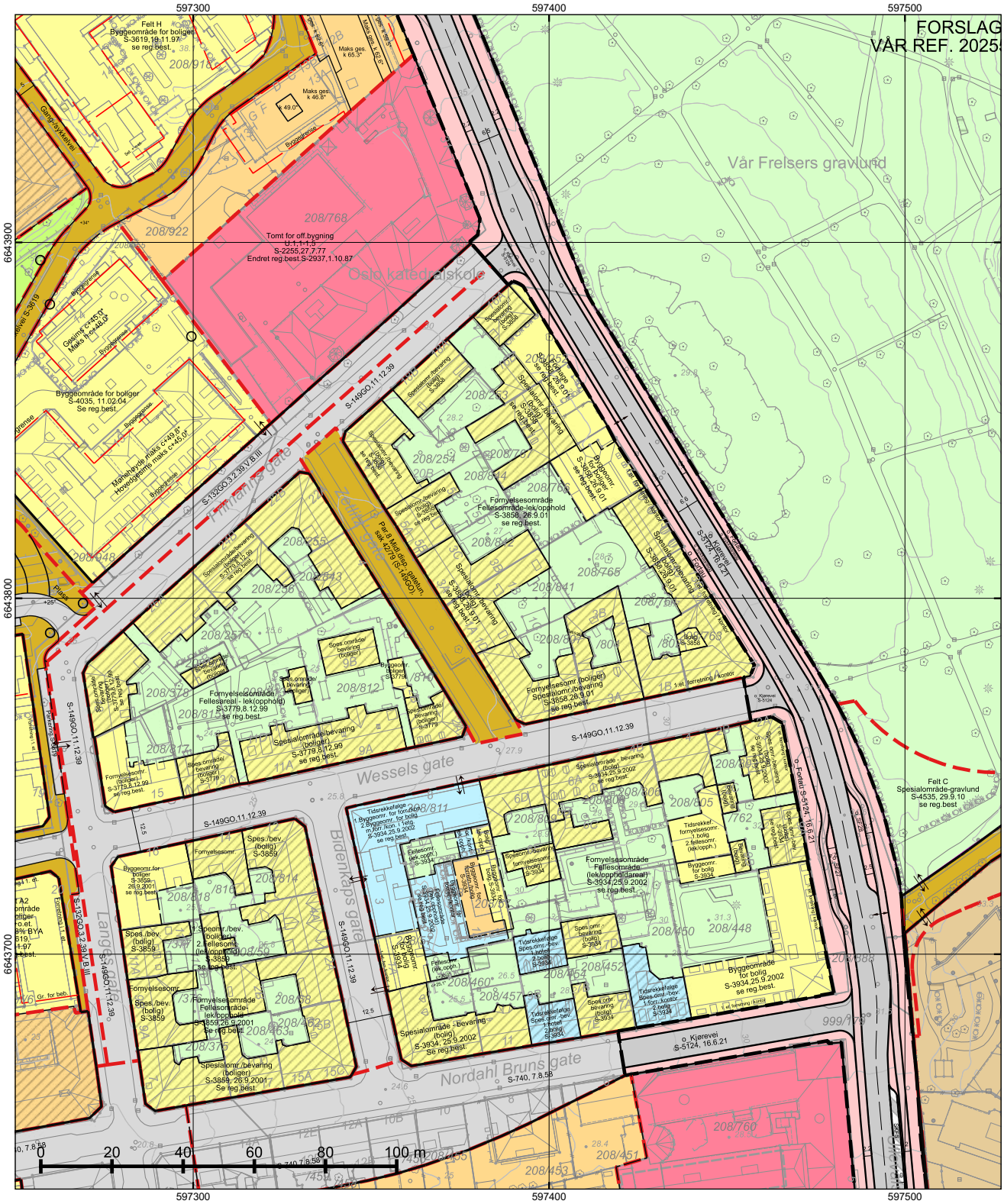
Zetlitz gate 1
Gnr. 208 , Bnr. 841
Fasadeendring

1-trinns søknad

Plan Loft

Dato: 22.09-2020

A-01



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 151282/ 86524458

Deres ref.:

Adresse: Zetlitz' gate 1

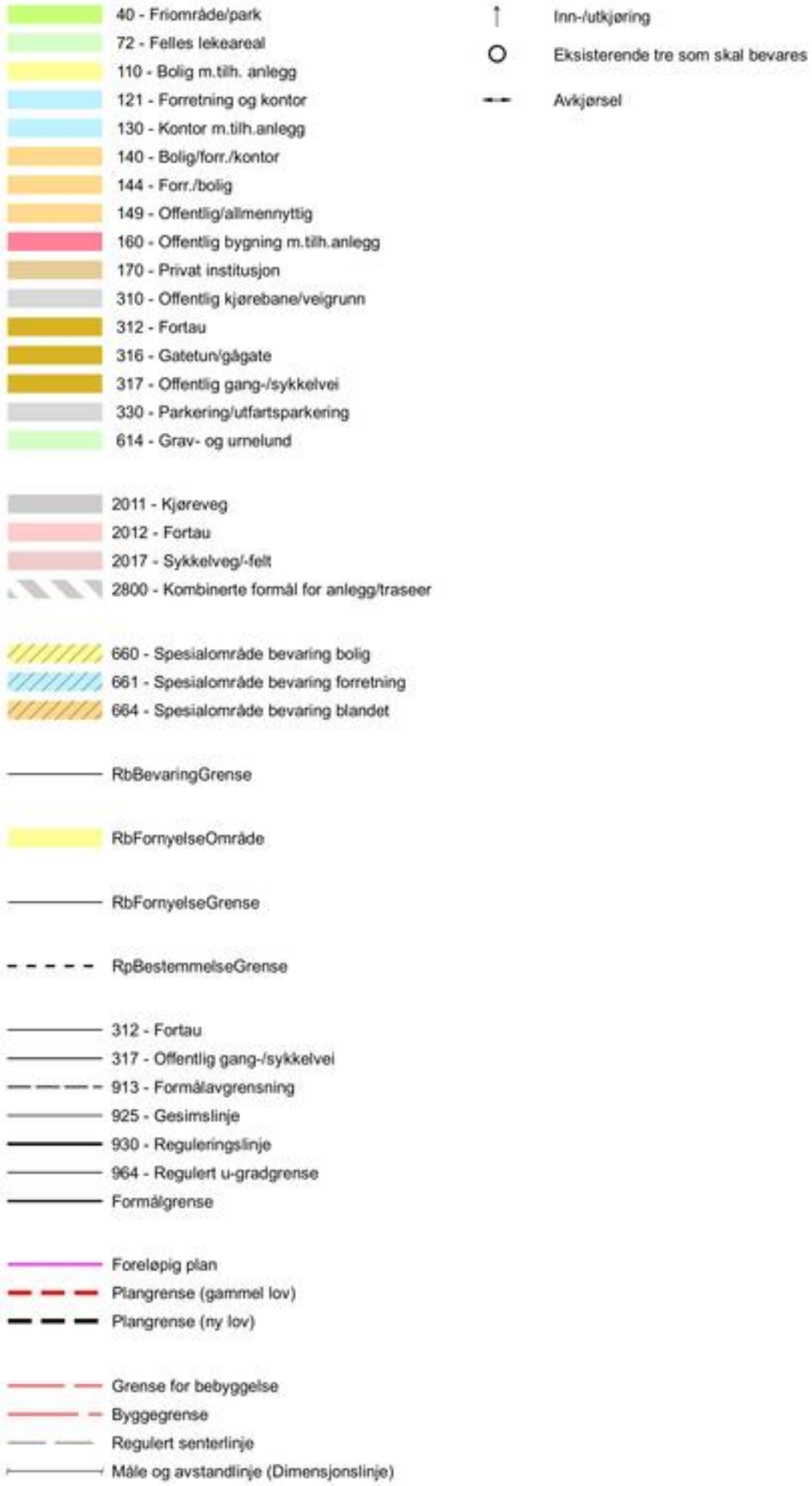
Kommentar:

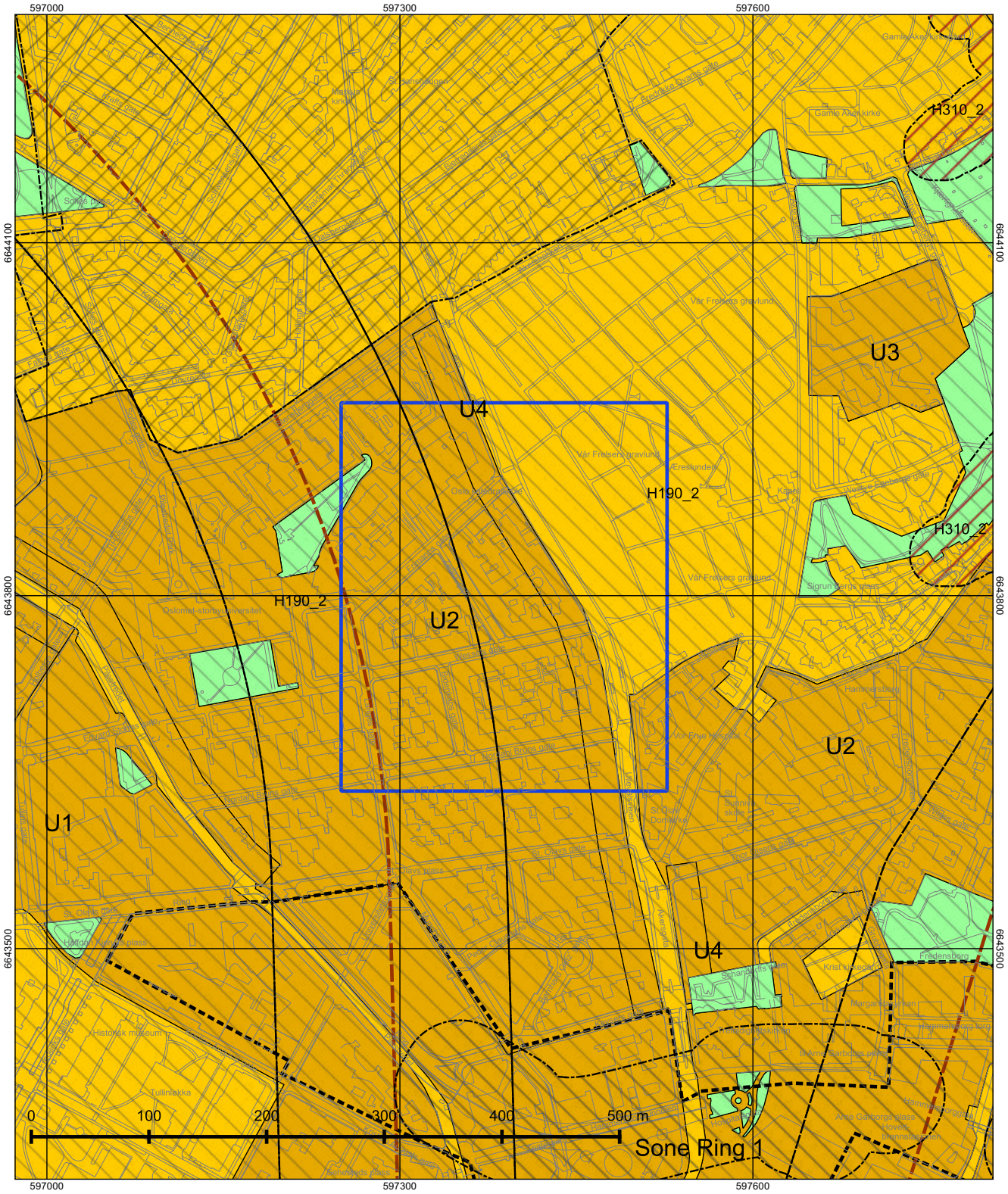
Gnr/Bnr: 208/841

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 05.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151282/86524458
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-3858

Wessels gate 1 m.fl. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 26.09.2001

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199707373

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 1237399, 737397

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

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 1 MFL.

§ 1. Det regulerte området er vist på plankartet merket tegning nr. IIP-97029, datert 24.04.1998 og revidert 15.12.1998.

§ 2. Området reguleres til:

byggeområder:	- bolig
	- bolig m/forretning/kontor i første etasje
spesialområder:	-bevaring (bolig)
	- bevaring (bolig m/forretning/kontor i første etasje)
fornyelsesområde/spesialområde	- bevaring (bolig)
fornyelsesområde/fellesområde	- lek/opphold

§ 3. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIG OG BOLIG M/ FORRETNING/KONTOR I FØRSTE ETASJE

Bruk

Bebyggelsen og forhage mot gate på eiendommen Ullevålsveien 17 reguleres til byggeområde for boliger med unntak av 1.etasje som reguleres til forretning/kontor.
Tilbygg i en etasje på eiendommen Ullevålsveien 11, som vender inn mot gårdsrommet, reguleres til byggeområde for bolig. Boligene på eiendommen skal sikres atkomst over egen eiendommen til regulert fellesområde på naboeiendommen Wessels gate 1.
Mindre bakbygninger (uthus) på eiendommene Zetlitz gate 1 og 5 og Ullevålsveien 15 reguleres til byggeområde for boliger.
Forretning/kontorvirksomheten skal være publikumsrettet, med publikumsadkomst og varelevering fra gaten. Virksomheten skal ikke medføre spesielle ulemper for omgivelsene i form av støy, røk eller lukt.

Etasjetall, byggehøyde, plassering

Bebyggelsen reguleres med eksisterende gesimshøyde og mønehøyde. Utvendig veggliv skal følge formålsgrense**.**

Ny bebyggelse

På tomter etter bebyggelse som er brent eller revet gjelder følgende:
- ved utforming av ny bebyggelse skal det legges avgjørende vekt på områdets særpreg og strøkets karakter mht. 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 andre etasje og opp kan det oppføres balkonger på fasader inn mot felles gårdsrom der dette kan tillates ut fra hensynet til bomiljøet i kvartalet forøvrig. Balkonger kan gå maksimum 1,4 m utover formålsgrense. Eventuell fundamentering av balkonger må ikke legge beslag på regulert fellesområde.

Leilighetstyper

Ved ombygging, utbedring eller nybygging gjelder følgende:
- ettroms leiligheter tillates kun der det på grunn av fysiske begrensninger vil være vanskelig med utvidelse elles sammenslåing
- antall toroms leiligheter skal ikke overstige 40 % av leilighetsmassen innenfor hver eiendom
- ensidig belyste leiligheter tillates ikke

§ 4. SPESIALOMRÅDE BEVARING – BOLIG OG BOLIG M /FORRETNING/KONTOR I FØRSTE ETASJE

Før bygningsmyndighetene gir tillatelse til melde- og søknadspliktige tiltak skal de forelegges Byantikvaren for uttalelse.

Bruk

All bebyggelse på eiendommen Wessels gate 1, og bebyggelse mot gate på eiendommen Ullevålsveien 11, 13 og 15, reguleres til boliger med forretning/kontor i første etasje mot gate. All bebyggelse på eiendommene Zetlitz gate 1 og 3, Frimanns gate 16 og Ullevålsveien 19 reguleres til boliger. Bebyggelse mot gate på eiendommene Frimanns gate 18 og 20 reguleres til boliger.
Øvrige lokaler i første etasje mot Wessels gate og Ullevålsveien som er regulert til bolig, kan også nyttes til forretning/kontor. Lokaler i andre etasje på eiendommen Ullevålsveien 11 kan også benyttes til forretning,

kontor.
Det forutsettes at næringsvirksomheten er publikumsrettet, med publikumsadkomst og varelevering fra gaten. Virksomheten skal ikke medføre spesielle ulemper for omgivelsene i form av støy, røk eller lukt. Dersom næringsvirksomhet er knyttet til bakbygning, må virksomheten være av en slik art at den ikke krever kjøreadkomst til bakbygning, og heller ikke hindrer beboernes atkomst og gjennomgangsrett til fellesområde.

Etasjetall, byggehøyde, plassering
Bebyggelsen reguleres med eksisterende gesimshøyde og mønehøyde. Utvendig veggliv skal følge formålsgrense.

Utbedring, ombygging eller gjenoppbygging
Bebyggelse regulert til disse formål tillates ikke revet eller fjernet dersom dette ikke kan begrunnes som følge av brann eller annen uopprettelig skade. Ved utbedring eller ombygging skal hovedfasader med vinduer, volum eller konstruksjoner beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Opprinnelige bygningselementer, detaljer, materialer eller overflatebehandlinger skal i størst mulig grad bevares. Ved gjenoppbygging legges avgjørende vekt på områdets særpreg og strøkets karakter med hensyn til bygningsvolum, form, materialbruk og utseende. 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.

Leilighetstyper
Ved utbedring, ombygging eller nybygging gjelder følgende:
- ettroms leiligheter tillates kun der det på grunn av fysiske begrensninger vil være vanskelig med utvidelse elles sammenslåing
- antall toroms leiligheter skal ikke overstige 40 % av leilighetsmassen innenfor hver eiendom
- ensidig belyste leiligheter tillates ikke.

Balkonger
Fra andre etasje og opp kan det oppføres balkonger på fasader inn mot felles gårdsrom der dette kan tillates ut fra bygningens bevaringsverdi og hensynet til bomiljøet i kvartalet. Balkonger kan gå maksimum 1,4 m utover formålsgrense. Eventuell fundamentering av balkonger må ikke legge beslag på regulert fellesområde.

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 metoder og tilpasses bygningenes tekniske forutsetninger og spesielle karakter. Eventuell utskifting av utvendige bygningselementer, også porter, skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

§ 5. FORNYELSESOMRÅDE/SPESIALOMRÅDE - BEVARING (BOLIGER)
Før bygningsmyndighetene gir tillatelse til melde- og søknadspliktige tiltak, skal de forelegges Bolig- og eiendomsetaten og Byantikvaren til uttalelse.

All bebyggelse på Wessels gate 3, bebyggelse mot gate og deler av bakfløy på Wessels gate 5 og Zetlitz gate 5 bevares og utbedres til boliger.
Lokaler i første etasje mot Wessels gate som er regulert til bolig, kan også nyttes til forretning/kontor. Det forutsettes at næringsvirksomheten er publikumsrettet, med publikumsadkomst og varelevering fra gaten. Næringsvirksomhet som er knyttet til bakbygning kan opprettholdes dersom den er av en slik art at den ikke krever kjøreatkomst til bakbygning, og heller ikke hindrer beboeres atkomst, gjennomgangsrett og bruk av fellesområde. Virksomheten må være av en slik art at den ikke medfører spesielle ulemper for omgivelsene i form av støy, røk eller lukt.

Etasjetall, byggehøyde, plassering
Bebyggelsen reguleres med eksisterende gesimshøyde og mønehøyde. Utvendig veggliv skal følge formålsgrense.

Utbedring, ombygging eller gjenoppbygging
Gjennom side- eller bakbygning på Wessels gate 3 skal etableres en gangpassasje gjennom første og andre etasje som tilrettelegger for atkomst til fellesområdet for lek og opphold. Eksakt plassering av passasjen skal tilpasses slik at den får minst mulig konsekvens for leilighetsplaner.
Del av bebyggelse på eiendommen Wessels gate 5 skal ombygges som følge av at annen del skal rives. Forøvrig tillates ikke bebyggelse revet eller fjernet dersom dette ikke kan begrunnes som følge av brann eller annen uopprettelig skade. Ved utbedring eller ombygging skal hovedfasader, volum eller konstruksjoner beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Opprinnelige bygningselementer, detaljer, materialer eller overflatebehandlinger skal i størst mulig grad bevares.
Ved gjenoppbygging legges avgjørende vekt på områdets særpreg og strøkets karakter med hensyn til. bygningsvolum, form, materialbruk og utseende. 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.

Leilighetstyper
Ved utbedring, ombygging eller nybygging gjelder følgende:
- ettroms leiligheter tillates kun der det på grunn av fysiske begrensninger vil være vanskelig med utvidelse elles sammenslåing
- antall toroms leiligheter skal ikke overstige 40% av leilighetsmassen innenfor hver eiendom
- ensidig belyste leiligheter tillates ikke.

Balkonger
Fra andre etasje og opp kan det oppføres balkonger på fasader mot felles gårdsrom der dette kan tillates ut fra hensyn til bygningens bevaringsverdi og bomiljøet i kvartalet. Balkonger kan gå. 1,4 formålsgrense. Eventuell fundamentering av balkonger må ikke legge beslag på regulert fellesareal.

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 metoder og tilpasses bygningenes tekniske forutsetninger og spesielle karakter.
Eventuell utskifting av utvendige bygningselementer, også porter, skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

§ 6. FORNYELSESOMRÅDE/FELLESOMRÅDE – LEK/OPPHOLD
Bruk, atkomst, drift, vedlikehold
Område og bebyggelse som er regulert til fellesområde i kombinasjon med fornyelse skal utlegges til felles utendørs leke- og oppholdsareal og felles gårdsrom for følgende eiendommer innenfor kvartalet: bnr. 208 bnr.252, 253, 254, 763, 764, 765, 766, 767, 802, 804, 807, 841, 842, og 844. Arealet skal sammenknyttes, men kan inndeles i felt så lenge alle beboerne får sikret tilfredstillende utendørs lek og oppholdsareal innenfor et felt.
Gjennom fornyelsesprosessen skal legges til rette for felles bruk, drift og vedlikehold av fellesarealet, dessuten atkomst for alle angitte eiendommer, og låsbare porter mot gate. Arealet tillates ikke brukt til parkering, lager eller lignende.

Plan/beskrivelse
Sammen med søknad om byggetillatelse skal innsendes en utomhusplan. Opparbeidelse av fellesområde 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.

"Følsom arealbruk"
I forbindelse med utomhusplan skal det redegjøres for at masser som brukes på fellesområdet, og materiale til møblering for lek og opphold, ikke inneholder forurensende eller helsefarlige stoffer i henhold til kommunal forskrift om produksjonsavfall med retningslinjer for BA-avfall. STF- veileder 99:01A eller senere vedtatte forskrifter legges til grunn.

§ 7. FELLESBESTEMMELSER

Støyisolering, luftinntak

Ved nybygg eller hovedombygging skal bebyggelsen sikres mot trafikkstøy og vibrasjoner i henhold til de laveste av de parvise grenser i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, «Retningslinjer for trafikkstøy - planlegging og behandling etter bygningsloven», eller de til enhver tid gjeldende forskrifter, vedtekter eller retningslinjer vedrørende støy.

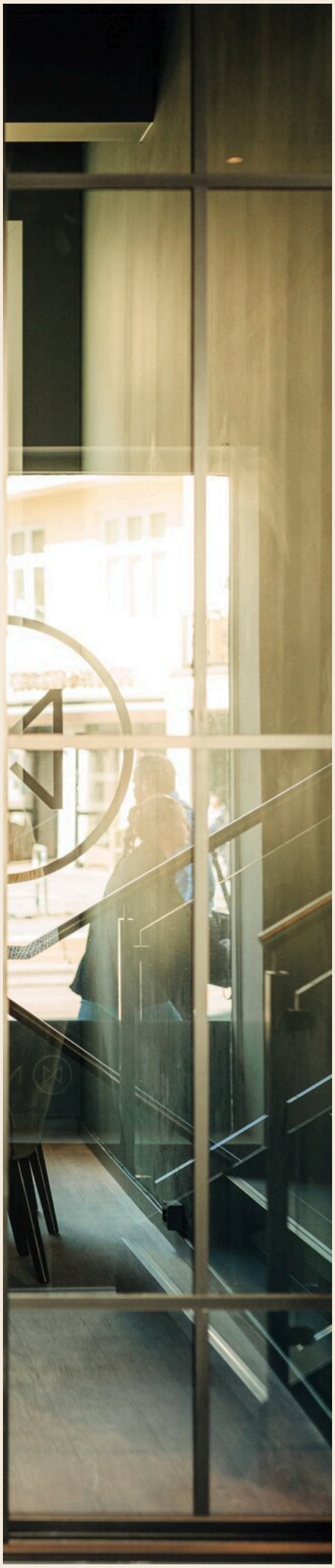
Luftinntak til bygninger må legges slik at de tilfredsstiller kravene i SFT-rapport 92:16: «Virkninger av luftforurensninger på helse og miljø - Anbefalte grenseverdier», eller de til en hver tid gjeldende forskrifter, vedtekter eller retningslinjer vedrørende luftforurensning. For adressene Frimanns gate 16 og Ullevålsveien 11-19 må luftinntak til ventilasjon legges på tak eller utstyres med partikkelfilter som tilfredsstiller forskriftenes krav til ventilasjonsluft.

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka 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.

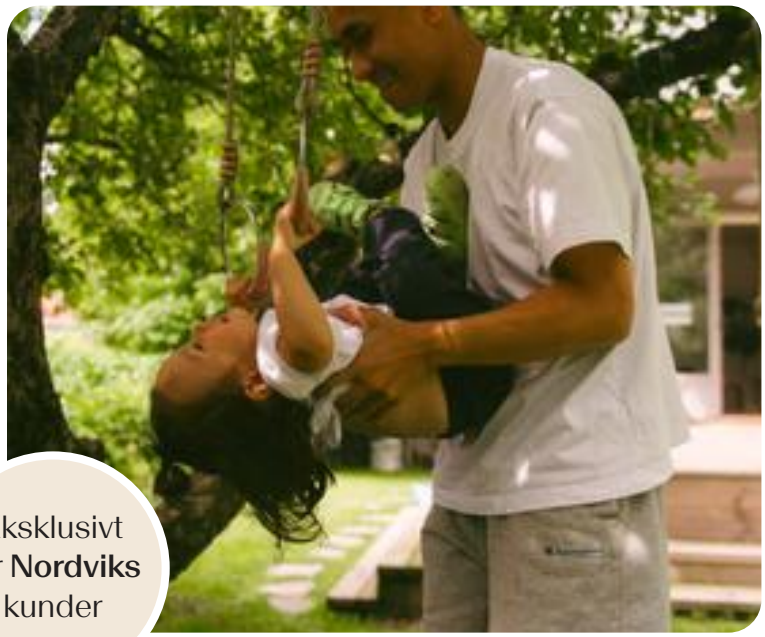


Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0435/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Zetlitz' gate 1A 0165 OSLO
Matrikkel: Gnr 208, bnr 841 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Hedda Marie Larsen

Eiendomsmegler / Partner
Parken Eiendomsmegling AS
hedda.larsen@nordvikbolig.no
407 22 115

Didrik Rotbakken Gundersen

Eiendomsmeglerfullmektig
Parken Eiendomsmegling AS
d.gundersen@nordvikbolig.no
902 59 487

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: