

Zetlitz' gate 2A



Velkommen til

Zetlitz' gate 2A



Salgsoppgaven produsert 25. august 2025

St. Hanshaugen / Meyerløkka

Klassisk og romslig 5-roms beliggende i populære Zetlitz` gate - Mye lys - Peis - Nyoppusset bad - Pen og frodig bakgård

Prisantydning	9 950 000,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	9 951 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 085,-
BRA-i	103 kvm
Totalt BRA	109 kvm
Soverom	4
Etasje	2

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1892

Ansvarlig megler	Stian M. Baklie
Telefon	411 05 849
E-post	s.baklie@nordvikbolig.no
Megler	Adrian Nordvik
Telefon	971 74 157
E-post	a.nordvik@nordvikbolig.no





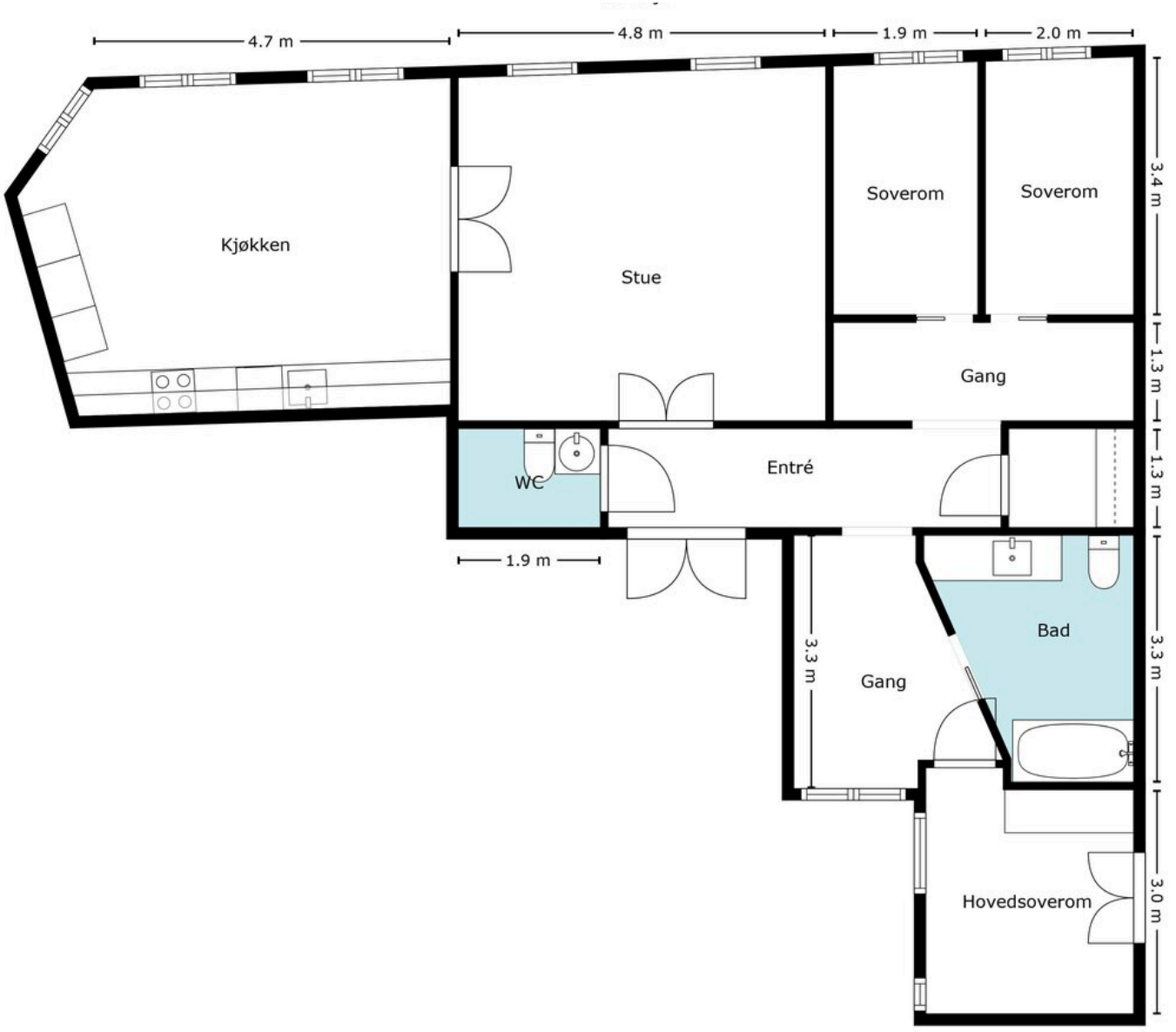


Kort fortalt

- Velkommen til en lekker leilighet med klassiske detaljer, god takhøyde og store vindusflater som gir rikelig lys.
- Effektiv og innholdsrik planløsning, med koselig peis som skaper en lun atmosfære i stuen. Sosialt og romslig kjøkken innbyr til gode måltider i hyggelig lag. To bad/toalett hvor hovedbadet er nyoppusset med badekar og gjestebad/toalett med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Tre soverom og kontor med mulighet for alternative romløsninger.
- Beliggende i populære Zetlitz' gate – skjermet, men samtidig svært sentralt med kort vei til byens fasiliteter. Den frodige bakgården byr på sittegrupper, grill og grønnsaksparseller, en grønn oase midt i byen. Kort vei til skoler, barnehager og butikker.
- Et hjem som kombinerer sjarm, funksjonalitet og beliggenhet på beste vis!

Arealer og innhold

BRA-i:	103 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	109 kvm


4.7 m
4.8 m
1.9 m
2.0 m
3.4 m
Kjøkken
Stue
Soverom
Soverom
Gang
1.3 m
1.3 m
WC
Entré
1.9 m
3.3 m
Gang
Bad
3.3 m
Hovedsoverom
3.0 m


















LEIF.
OPEN CITY
TEJU COLE






Aesop.
méraki





Informasjon

Zetlitz' gate 2A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0377/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Zetlitz' gate 2A, 0165 OSLO
Gnr 208, bnr 810 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 4 i Borettslaget Zetlitz Gate 2, org.nr. 912443868

Selgere
Simen Kristoffer Næss Braathen
Sima Sadeghi

Kjøpesum og omkostninger
9 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 951 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 960 650,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1892

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 103 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 109 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 103 kvm.
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 109 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, toalett, bad, bod og tre soverom. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 6,2 kvm. Boden er innredet med nettingvegger og låsbar dør.

Standard

Entré:
Velkommen inn! I leiligheten møtes du av en lys og flott gang som gir et godt og riktig førsteinntrykk. I gangen er det garderobeskap og det kan enkelt innredes med både knagger/stumtjener og skohylle for oppbevaring av yttertøy. Entréen har en sentral plassering i leiligheten, som sikrer god flyt mellom alle rommene. Sikringsskap. Entréen har flislagt gulv med varme.

Kjøkken:
Stilig, separat spisekjøkken med plass til stort spisebord. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, mikroovn, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Selger opplyser at det ble byttet benkeplaten, vask, blandebatteri, kjøkken-fronter samt stekeovn i 2018. Veggene og himlingen på kjøkkenet ble malt i 2024. Kjøkkenet passer perfekt for deg som er glad i å lage mat med masse skap- og benkeplass.

Stue:
Herlig, lys og gjennomført stue med flotte detaljer. I stuen er det rikelig areal til sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-møblement. Rommet har god takhøyde på hele 3 meter og godt lysinnslipp via store vindusflater, dette bidrar til en luftig og god romfølelse. Videre sikrer den nydelige vedovnen behagelig, vedvarende varme, samtidig som den bidrar til hyggelig stemning på kalde høst- og vinterkvelder. Selger opplyser at borettslaget er i gang med restaurering av pipe. Rommet er åpent og romslig som gjør innredningsjobben enkel. Leiligheten har stilrene overflater med lune fargevalg og pent gulv. Stuen og kjøkkenet har rosett. Kjøkkenet og stuen er skilt med originale, doble fløydører.

Tre soverom:
Leiligheten har tre innbydende soverom med adkomst fra gangen. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord på hver side. Det er godt med lagringsplass i garderobeskap. Soverommet har store vindusflater som sikrer godt med lys og luft. De dype vinduspostene passer perfekt for pynt og planter. Soverommet har fransk balkong mot bakgård. Soverom 2 og 3 har godt med plass til seng, garderobeskap og skrivepult. Rommene fungerer perfekt som gjesterom, barnerom eller kontor. Mellomgang med lagringsplass og kontorplass, kan brukes som soverom.

Separat toalett:
Praktisk, separat toalett med adkomst fra gangen. Rommet har flislagte overflater, gulvvarme og malt overflate i himling. Utstyrt med toalett og servant. Opplegg for vaskemaskin.

Bad:
Delikat bad oppgradert i 2021 og 2024. Badet har flislagte overflater, behagelig gulvvarme og downlights i himling. Badet er utstyrt med badekar, veggmontert toalett og baderomsinnredning med skuffer, servant og speilskap.

Overflater:
Gulv: Parkett, laminat og fliser. Det ble byttet laminat på 2 av soverommene i 2018

og byttet parkett på hovedsoverom i 2017.
Vegger: Malt overflate på vegger og fliser på badet.
Himling: Malt overflate i himling. Takhøyden stuen ble målt til 3 meter.

Parkering

Mulig å leie parkeringsplass i nærområdet.

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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 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

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: Nye fliser, badekar og WC på hovedbad - 2024, utført ved Sørby Rehab AS Rørleggertjenester ved Enerlys Rørservice AS Baderomsmøbler fra 2020, ved Ringside Bademiljø Badet for øvrig er fra 2011/2012 og ble pusset opp i regi av tidligere eier.

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?
Nei
Eventuell kommentar: Det skal gjøres oppgradering av skorstein for å møte krav fra BRE. Dette dekkes i hovedsak av fellesformue og forsikring.

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: Fellesinngang og trappeløp ble pusset opp i 2018: malt, fliselangt, nye lamper og varmekabler av Fornebu Håndverk.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Pipen funker som den skal, men som nevnt i punkt 2 skal det gjøres noen utbedringer for å møte krav fra BRE.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Det er noe skjevhet i gulvet på kjøkkenet.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Vi har måttet stake opp sluket fra kjøkkenet.

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
Eventuell kommentar: Vi hadde et tilfellet av skjeggkre i bygget i 2020. Dette ble utbedret av Anticimex og ingen har meldt om det siden.

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? Takstrapport fra da vi kjøpte.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: En bygård i Wessels gate har sendt nabovarsel om at de ønsker å bygge balkong. Dette har de fleste borettslag og sameier i nabolaget sagt nei til.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Pipe skal utbedres for å møte krav fra BRE. Dette vil trolig dekkes fult av fellespenger og forsikring. Vil være avklart innen visning.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Niclas Berg

Byggemåte

Bygget:
- Grunnmur er oppført i betongstein.
- Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset.
- Taket er et saltak og er tekket med betongstein.
- Etasjeskille er et betongdekke.

Leiligheten:
- Alle vinduer på fremsiden er byttet i 2010.
- 3 stk vinduer på baksiden er fra 2003.
- Balkongdør på soverom er fra 2003.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Vinduer og balkongdør - 2003:
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20 år), og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

- Ildsted:

Halvparten av levetiden har passert på pipeløp.

- Kjøkken:
Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

- Toalettrom:
Rommet har kun naturlig avtrekk.

- Elektrisk:
Det foreligger samsvarserklæring på deler av anlegget. Dette gjelder: Montering av dimmer, termostat og stikk på kjøkken og på arbeid som er utført i 2010 men ikke resten av anlegget.

- Våtrom:
Oppsummering av sanitærutstyr:
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Oppsummering av ventilasjon:
Rommet har kun naturlig avtrekk, og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Etasjeskille:
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert avvik på kjøkkenet innenfor 2 meter på 15mm og 30mm gjennom hele rommet.

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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 - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske panelovner i stue og kjøkken
- Peis i stue
- Elektriske varmekabler på bad og i gang

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. 12 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 085,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, internett, trappevask, gartner, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.

Herav:
Avdrag IN-lån 2: 425
Avdrag IN-lån 2: -425
Avdrag IN-lån: -3 460
Renter IN-lån 2: -890
Avdrag IN-lån: 3 460
Renter IN-lån: 5 796
Felleskostnader: 6 085
Renter IN-lån 2: 890
Renter IN-lån: -5 796

Rehabiliteringen av pipeløpet vil medføre en økning av felleskostnadene på ca. 50-100,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 228 004,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 912 016,- pr. 2023
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.

Borettslaget

Om borettslaget

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

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

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

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

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

Forslaget ble vedtatt. Endelig plan, kostnadsramme og finansiering blir presentert for beboere etter utredning.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Lånenummer: 12127192640, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 24.08.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 72
Saldo per 24.08.2025: 1 735 428
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.06.2020 (siste termin 30.06.2043)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 746 655
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 1 247 835

Lånenummer: 12127192659, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 24.08.2025: 5.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 60
Saldo per 24.08.2025: 6 550
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 30.06.2040)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 176 414
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 112 291

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 19 402,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 193 555,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 43 952,-.

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

Vedtekter og husordensregler

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Dyrehold må godkjennes.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. SP1149019

Tomt

Beskrivelse av tomt

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Bygget har en flott, anerkjent bakgård Meyerhagen (www.meyerhagen.no) som sameiet er tilknyttet gjennom Meyerhagen vel. Dette er en unik bakgård, mer som en frodig park. Utallige sittegrupper, rikt beplantet med store grønne trær og busker som bidrar til å gjøre denne bakgården til en grønn lunge midt i sentrum. Her kan barn leke trygt, sykle rundt eller benytte sandkasser og lekeapparater. For de voksne kan man enkelt finne seg en sittegruppe avskjermet mellom gjerder og busker og nyte solen fra morgen til kveld. Arkitektoniske sykkelboder med tilpasset belysning gjør noe ekstra med hagen, også kveldstid.

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 ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument. 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.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

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.

Pågående plansak
Saksnr: 202552435
Saken gjelder: Vår Frelsers Gravlund / Akersbakken 32. Kontor - tjenesteyting - bevaring av kulturmiljø

Pågående byggesaker
Wessels gate 6 A - Ombygging og oppdeling. Saksnummer 202308623
Bidenkaps gate 3 - Wessels gate 8 - Etablering av franske balkonger og etterisolering. Saksnummer 202458543
Frimanns gate 26 A - Oppføring av verandaer i 3. etasje. Saksnummer 202114266
Zetlitz' gate 3 B - Utbygging av loft. Saksnummer 202210910

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:

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

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

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

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

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

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

05.09.1989 - Dokumentnr: 59631 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:815 Snr:1

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

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

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

31.10.2002 - Dokumentnr: 71284 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:9

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

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

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

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

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er vernet 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.

Navn: Wessels gate 7
Kategori: Enkeltminne bygning
Vern: Vernet etter PBL
Registrert av: Byantikvaren i Oslo

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

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 69 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 18 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 152 160,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 26. august 2025

Ansvarlig megler

Stian M. Baklie, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41105849

Megler

Adrian Nordvik, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97174157

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, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Zetlitz' gate 2A

Zetlitz' gate 2A

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.)	**5 min**
508 elever, 26 klasser	0.4 km
Møllergata skole (1-7 kl.)	**9 min**
210 elever, 15 klasser	0.7 km
Ila skole (1-7 kl.)	**13 min**
550 elever, 28 klasser	1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	**13 min**
412 elever, 30 klasser	1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	**23 min**
429 elever, 30 klasser	1.9 km
Oslo katedralskole	**3 min**
560 elever, 21 klasser	0.2 km
Edvard Munch videregående skol...	**3 min**

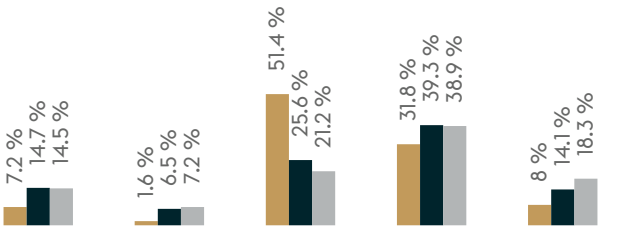
Offentlig transport

Nordahl Bruns gate	**2 min**
Linje 37	0.2 km
Holbergs plass	**6 min**
Linje 17, 18, 19	0.5 km
Nationaltheatret stasjon	**11 min**
Totalt 10 ulike linjer	0.9 km
Nationaltheatret	**11 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.9 km
Oslo S	**20 min**
Totalt 24 ulike linjer	1.6 km

Barnehager

Frøbemanning	**2 min**
Dr. Brandts barnehage (1-5 år)	**5 min**
63 barn	0.3 km
Katta barnehage (1-5 år)	**5 min**
60 barn	0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss
- Trikk

Sport

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

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Zetlitz' gate 2A
0165 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1892
BRA: 109 m^2
BRA-i: 103 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	8	7	1	0

Supertakst
GNR: 208 BNR: 810 ANR: 4

Niclas Berg
Taksthuset 1 as

bn@th1.no
40000923

Zetlitz' gate 2A
0165 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/34833

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert avvik på kjøkkenet innenfor 2 meter på 15mm og 30mm gjennom hele rommet.

Anbefalte tiltak

Før eventuelle tiltak vurderes, anbefales det å gjennomføre nærmere undersøkelser. Det understrekes at tiltaket innebærer en betydelig kostnad, og bør derfor sees i sammenheng med en større oppgradering av boligen.

Oppretting av gulv anbefales før eventuell ny parkett legges.

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.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører: Vinduer og balkongdør - 2003

Oppsummering

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20 år), og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vinduer nærmer seg.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Halvparten av levetiden har passert på pipeløp.

Anbefalte tiltak

Tidspunkt for piperenovering nærmer seg.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Toalettrom

Oppsummering
Rommet har kun naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

Elektrisk

Oppsummering
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 elektro virksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden 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 elektro virksomhet.

Det foreligger samsvarserklæring på deler av anlegget. Dette gjelder: Montering av dimmer, termostat og stikk på kjøkken og på arbeid som er utført i 2010 men ikke resten av anlegget.

Anbefalte tiltak
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon på deler av anlegget. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Det foreligger samsvarserklæring på deler av anlegger som kjøkken, stue og 2 soverom samt nyere arbeid som er en dimmer, en termostat og stikk på kjøkken men det foreligger ikke samsvarserklæring på resten av anlegget

Våtrom

Oppsummering av sanitærutstyr
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes.

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Oppsummering av ventilasjon
Rommet har kun naturlig avtrekk, og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
21.8.2025	**25.8.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Simen Kristoffer Næss Braathen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæring er gjennomgått.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Niclas Berg**	Telefon:	**40000923**
Firma:	**Taksthuset 1 as**	Epost:	**bn@th1.no**
Adresse:	**null, null null**		

Informasjon om boligen

Adresse:	**Zetlitz' gate 2A, 0165 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**208**	Bruksnr:	**810**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**4**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1892**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i betongstein. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Standard
2. etasje
Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Panelovn. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, mikroovn, stekovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Peis og panelovn.
Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Sikringsskap.
Toalett: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med naturlig avtrekk, wc og servant vaskemaskin.
Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.
Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.
Soverom 3: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.
Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med badekar, naturlig avtrekk, veggmontert wc og servantskap.
Gang: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.
Bod: Malt overflate på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Oppvaring av boligen:
Oppvarmingen av boligen er elektriske panelovner i stue og kjøkken, peis i stue samt elektriske varmekabler på bad og i gang.

Opplysninger gitt av eier:
Byttet benkeplaten, vask, blandebatteri, kjøkken-fronter samt stekeovn i 2018.
Malt vegger og tak på kjøkken i 2024.
Montert ny stikkontakt i 2024. Ikke mottatt samsvarserklæring på utført el-arbeid.

Byttet laminat på 2 av soverommene i 2018.
Byttet parkett på hovedsoverom i 2017.
Tapetsert 2 av soverommene i 2024.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	103	103	0	0	0
Kjeller	6	0	6	0	0
Totalt m²	**109**	**103**	**6**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	103	102	1		
Kjeller	6	0	6		Bod i kjeller ble målt til 6m2. Boden har nettingvegger og låsbar dør.
Totalt m²	**109**	**102**	**7**		

Kommentar til arealberegning

Leiligheten ble målt til 103m2 BRA-i.
Innvendig bod ble målt til 1,4m2.
Takhøyde stue ble målt til 3m.
Takhøyde bad ble målt til 2,2m.

Kjellerbod ble målt til 6,2m2.
Boden er innredet med nettingvegger og låsbar dør.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører: Vinduer - 2010

Beskrivelse	
Alle vinduer på fremsiden er byttet i 2010.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer byttet i 2010 har normal stand.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører: Vinduer og balkongdør - 2003

Beskrivelse	
3 stk vinduer på baksiden er fra 2003. Balkongdør på soverom er fra 2003.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20 år), og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av vinduer nærmer seg.	

6.3 Vinduer og dører: Entredør

Beskrivelse	
Ytterdør i malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-3**
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert avvik på kjøkkenet innenfor 2 meter på 15mm og 30mm gjennom hele rommet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Før eventuelle tiltak vurderes, anbefales det å gjennomføre nærmere undersøkelser. Det understrekes at tiltaket innebærer en betydelig kostnad, og bør derfor sees i sammenheng med en større oppgradering av boligen. Oppretting av gulv anbefales før eventuell ny parkett legges. 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.	
Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Borettslaget er i gang med restaurering av pipe	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	**TG-2**
Halvparten av levetiden har passert på pipeløp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tidspunkt for piperenovering nærmer seg.	

6.6 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk	**TG-2**
Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.	

6.7 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.8 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	**TG-2**
Rommet har kun naturlig avtrekk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.	

6.9 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsrør ble byttet i 2011 ihht eier	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

6.10 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannledninger ble byttet i 2011.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**

6.11 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget er fra 2011 iht. eier.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-2**

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 elektro virksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden 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 elektro virksomhet.

Det foreligger samsvarserklæring på deler av anlegget. Dette gjelder: Montering av dimmer, termostat og stikk på kjøkken og på arbeid som er utført i 2010 men ikke resten av anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon på deler av anlegget. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Det foreligger samsvarserklæring på deler av anlegger som kjøkken, stue og 2 soverom samt nyere arbeid som er en dimmer, en termostat og stikk på kjøkken men det foreligger ikke samsvarserklæring på resten av anlegget

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.13 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2021 og i 2024.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende og ble målt til 40mm.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes.

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk, og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73mm hullbor fra tilstøtende gang på under 6%

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Braathen, Simen K N	9578-5999-4-1241018	2025-08-21 15:46:35
Sadeghi, Sima	9578-5999-4-2174403	2025-08-21 15:53:26

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
21. aug. 2025

Oppdragsnummer
5-0377/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Zetlitz' gate 2A, 0165 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Simen Kristoffer Næss Braathen, Sima Sadeghi

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
6. desember 2017

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: SP0001149019
Forsikret i: If Skadeforsikring

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: Nye fliser, badekar og WC på hovedbad - 2024, utført ved Sørby Rehab AS Rørleggertjenester ved Enerlys Rørservice AS Baderomsmøbler fra 2020, ved Ringside Bademiljø Badet for øvrig er fra 2011 /2012 og ble pusset opp i regi av tidligere eier.

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?
Nei

Eventuell kommentar: Det skal gjøres oppgradering av skorstein for å møte krav fra BRE. Dette dekkes i hovedsak av fellesformue og forsikring.

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

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

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

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

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fellesinngang og trappeløp ble pusset opp i 2018: malt, fliselangt, nye lamper og varmekabler av Fornebu Håndverk.

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?
Nei

Eventuell kommentar: Pipen funker som den skal, men som nevnt i punkt 2 skal det gjøres noen utbedringer for å møte krav fra BRE.

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

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

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

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

Beskriv: Det er noe skjevhet i gulvet på kjøkkenet.

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

Eventuell kommentar: Vi har måttet stake opp sluket fra kjøkkenet.

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

Eventuell kommentar: Vi hadde et tilfellet av skjeggkre i bygget i 2020. Dette ble utbedret av Anticimex og ingen har meldt om det siden.

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport fra da vi kjøpte.

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?
Ja

Beskriv: En bygård i Wessels gate har sendt nabovarsel om at de ønsker å bygge balkong. Dette har de fleste borettslag og sameier i nabolaget sagt nei til.

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?
Ja

Beskriv: Pipe skal utbedres for å møte krav fra BRE. Dette vil trolig dekkes fult av fellespenger og forsikring. Vil være avklart innen visning.

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

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

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 5-0377/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Sadeghi, Sima	**2025-08-21**	**Braathen, Simen K N**	**2025-08-21**

Identifikasjon

bankID Sadeghi, Sima

Identifikasjon

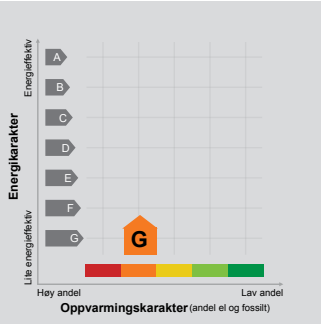
bankID Braathen, Simen K N

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Zetlitz' gate 2A
Postnummer	0165
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	810
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80485352
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-158963
Dato	22.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 12 950 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

12 870 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	60 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Bruk varmtvann fornuftig

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1892
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	103
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Boligopplysninger:

Borettslaget Zetlitz gate 2
Zetlitz' gate 2
0165 OSLO

Vår ref.: 546/4
Type: Borettslag frittstående
Eiere: Simen K. N. Braathen, Sima Sadeghi

Fødselsdato eier: 18.03.1985
Fødselsdato medeier: 05.08.1987

Organisasjonsnr: 912 443 868
Andelsnr: 4

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 085**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag IN-lån 2	425
	Avdrag IN-lån 2	-425
	Avdrag IN-lån	-3 460
	Renter IN-lån 2	-890
	Avdrag IN-lån	3 460
	Renter IN-lån	5 796
	Felleskostnader	6 085
	Renter IN-lån 2	890
	Renter IN-lån	-5 796

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

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	7 296 804,18	Klient gj. s. årsoppg.:	1 769 346

Spesifikasjon av lån:

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

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 24.08.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 72
Saldo per 24.08.2025: 1 735 428
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.06.2020 (siste termin 30.06.2043)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 746 655
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 1 247 835
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

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

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 24.08.2025: 5.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 60
Saldo per 24.08.2025: 6 550
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 30.06.2040)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 176 414
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 112 291
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Boligopplysninger:

Borettslaget Zetlitz gate 2
Zetlitz' gate 2
0165 OSLO

Vår ref.: 546/4
Type: Borettslag frittstående
Eiere: Simen K. N. Braathen, Sima Sadeghi

Fødselsdato eier: 18.03.1985
Fødselsdato medeier: 05.08.1987

Organisasjonsnr: 912 443 868

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Sima Sadeghi
Adresse: Zetlitz' gate 2
Postnr/-sted: 0165 OSLO
Telefon: Mob.: 98414935
E-post: simasad87@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 24.08.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	836
Annen formue:	19 402	Utgifter:	0		

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

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	36 900
Andelsnr:	4	Partialobligasjonsnr:	4

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1892		
Gårds/bruksnr:	208/810		
Bygningstype:	Høyblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	310.3

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP1149019

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0202

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	leilighet

Fasiliteter:

Borettslaget har ingen husordensregler
Dyrehold: Man må søke styret.

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

Boligopplysninger:

Borettslaget Zetlitz gate 2	**Vår ref.:**	546/4	**Fødselsdato eier:**	18.03.1985
Zetlitz' gate 2	**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	05.08.1987
0165 OSLO	**Eiere:**	Simen K. N. Braathen, Sima Sadeghi		

Organisasjonsnr: 912 443 868

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



INNKALLING 2025

Borettslaget Zetlitz gate 2

Onsdag 21.05.2025 kl. 18:00
I bakgården

usbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Zetlitz gate 2

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Utskiftning av piperør

5.2 Innføring av ny vedtektsbestemmelse om dugnad

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Andre saker

5.1 Utskiftning av piperør

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

5.2 Innføring av ny vedtektsbestemmelse om dugnad

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

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

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

Vedtaket krever 2/3 flertall for vedtektsendringer.

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

(9) – Dugnad og beboerplikt

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

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

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

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to styremedlemmer.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges ett varemedlem.

Disponible midler

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

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

Resultatregnskap 2024 Borettslaget Zetlitz gate 2

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

Balanse 2024 Borettslaget Zetlitz gate 2

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

Balanse 2024 Borettslaget Zetlitz gate 2

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

Sted:_____ Dato:_____

Sindre Sigbjørnsen
Styreleder

Hedda Marie Dale
Styremedlem

Sima Sadeghi
Styremedlem

Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Zetlitz gate 2

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

Personalkostnader omfatter arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

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

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

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

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Zetlitz gate 2

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

Note 8 - Andre honorar

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

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

Note 9 - Andre kostnader

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

Note 10 - Egenkapital

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

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

Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Zetlitz gate 2

Note 11 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

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

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

Note 12 - Pantstillelser

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

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

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Zetlitz gate 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Zetlitz gate 2

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Zetlitz Gate 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

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

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Borettslaget Zetlitz gate 2

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Sima Sadeghi

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Hedda Marie Dale

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Øystein Heskestad

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 3

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 3

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Andre saker

5.1 Utskiftning av piperør

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

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

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

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

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

Antall stemmer for: 3

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

5.2 Innføring av ny vedtektsbestemmelse om dugnad

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

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

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

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

Vedtaket krever 2/3 flertall for vedtektsendringer.

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

Antall stemmer for: 0

Antall stemmer mot: 3

Antall blanke stemme: 0

6. Valg

6.1 Valg av leder
Det skal velges styreleder.

Vedtak:
Valgt ble: Sima Sadeghi for 1 år.

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

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

Valgt ble: Magnus Øderud for 1 år.

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

Vedtak:
Valgt ble: Øystein Heskestad for 1 år.

.

/s/Sima Sadeghi /s/Øystein Heskestad

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



INNKALLING 2024

Borettslaget Zetlitz gate 2

Tirsdag 16.04.2024 kl. 17:00
I Bakgården

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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

usbl

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Zetlitz gate 2

Tid og sted: Tirsdag 16.04.2024 kl. 17:00 - I Bakgården

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av varamedlemmer til styret

5.2 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Revisjonsberetningen blir delt ut under generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

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

5. Valg

Sittende styre består av:

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

5.1 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges ett varamedlem.

5.2 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**155 044**	**144 656**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	216 779	309 844
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-54 494	-85 552
Endringer i andre langsiktige poster	-177 958	-213 905
B. Årets endring disponible midler	**-15 673**	**10 388**
C. Disponible midler	**139 371**	**155 044**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	162 489	209 145
Kortsiktig gjeld	-23 119	-54 100
C. Disponible midler	**139 371**	**155 044**

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

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	522 118	520 977	510 700	549 009
Sum leieinntekt		**522 118**	**520 977**	**510 700**	**549 009**
Sum inntekt		**522 118**	**520 977**	**510 700**	**549 009**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	1 410	1 410	1 000	1 000
Styrehonorar	2	10 000	10 000	10 000	10 000
Driftskostnad					
Energikostnad		49 691	50 809	60 000	60 000
Kostnad eiendom/lokale	4	24 754	22 906	26 500	26 500
Kommunale avgifter/renovasjon		94 364	80 446	114 000	110 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	5 938	5 625	6 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	0	1 514	0	0
Reparasjon og vedlikehold	7	34 573	33 018	50 000	50 000
Revisjonshonorar		4 594	4 298	4 000	5 000
Forretningsførerhonorar		50 631	49 205	50 000	53 000
Andre honorar		14 000	14 631	5 000	1 000
Kontorkostnad		0	0	1 000	0
TV/bredbånd		40 320	36 650	45 000	45 000
Kontingent og gaver		21 344	21 344	14 000	14 000
Forsikring		45 522	41 659	46 000	51 000
Andre kostnader		1 023	1 055	2 000	0
Sum kostnad		**398 162**	**374 569**	**434 500**	**432 500**
Driftsresultat før IN		**123 956**	**146 409**	**76 200**	**116 509**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		177 958	213 905	0	0
Driftsresultat etter IN		**301 915**	**360 313**	**76 200**	**116 509**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		4 120	1 436	0	0
Rentekostnad		89 256	51 905	68 200	96 262
Netto finansposter		**85 136**	**50 469**	**68 200**	**96 262**
Årsresultat		**216 779**	**309 844**	**8 000**	**20 247**
Overført til/fra annen egenkapital		216 779	309 844	0	0
SUM OVERFØRINGER		**216 779**	**309 844**	**0**	**0**

Balanse 2023 Borettslaget Zetlitz gate 2

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	316 560	316 560
Sum anleggsmidler		**316 560**	**316 560**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		0	39
Forskuddsbetalte kostnader		22 121	52 538
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		140 369	156 568
Sum omløpsmidler		**162 489**	**209 145**
SUM EIENDELER		**479 050**	**525 705**

Balanse 2023 Borettslaget Zetlitz gate 2

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		40 000	40 000
Sum innskutt egenkapital		**40 000**	**40 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-7 330 110	-7 546 888
Sum opptjent egenkapital		**-7 330 110**	**-7 546 888**
Sum egenkapital	**8**	**-7 290 110**	**-7 506 888**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	1 821 475	1 875 969
Borettsinnskudd		110 200	110 200
IN nedbetalt fellesgjeld	9	5 814 365	5 992 324
Sum langsiktig gjeld		**7 746 040**	**7 978 492**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		17 911	48 309
Påløpne renter		831	405
Annen kortsiktig gjeld		4 377	5 387
Sum kortsiktig gjeld		**23 119**	**54 100**
Sum gjeld		**7 769 159**	**8 032 593**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**479 050**	**525 705**
Pantstillelser	10	7 746 040	7 978 492

Sted:_____ Dato:_____

Sindre Sigbjørnsen
Styreleder

Hedda Marie Dale
Styremedlem

Sima Sadeghi
Styremedlem

546 Borettslaget Zetlitz gate 2 Org. nr 912443868

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

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

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

Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Zetlitz gate 2

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	379 440	379 440
3619 Dugnadstillegg	0	8 000
3650 Innkrevde felleskostn. renter	89 192	51 688
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	53 487	81 849
Sum	**522 118**	**520 977**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	1 410	1 410
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	10 000	10 000
Sum	**11 410**	**11 410**

Personalkostnader omfatter arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

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

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

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

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6361 Fast renhold	15 315	14 340
6362 Skadedyrutryddelse	9 118	8 566
6391 Snømåking/strøing/feiing	321	0
Sum	**24 754**	**22 906**

546 Borettslaget Zetlitz gate 2 Org. nr. 912443868

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS	5 938	5 625
Sum	**5 938**	**5 625**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	358
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	1 157
Sum	**0**	**1 514**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	20 625	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	6 499	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	7 449	9 893
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	11 624
6648 Vedlikehold dører og porter	0	1 501
Sum	**34 573**	**33 018**

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

Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Zetlitz gate 2

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	40 000	0	40 000
Sum innskutt egenkapital	**40 000**	**0**	**40 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-7 546 888	216 778	-7 330 110
Sum opptjent egenkapital	**-7 546 888**	**216 778**	**-7 330 110**
Sum egenkapital	**-7 506 888**	**216 778**	**-7 290 110**

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

546 Borettslaget Zetlitz gate 2 Org. nr. 912443868

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12127192659**	**12127192640**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2011	2011
Rentesats:	5.20 %	5.55 %
Beregnet innfridd:	30.06.2040	30.06.2043
Opprinnelig lånebeløp:	565 939	9 810 803
Lånesaldo 01.01:	7 255	1 868 714
Avdrag i perioden:	287	54 207
Lånesaldo 31.12:	**6 968**	**1 814 507**
Saldo 5 år frem i tid:	5 467	1 522 561
Andelssaldo 01.01:	391 717	5 600 606
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	15 498	162 460
Andelssaldo 31.12:	**376 219**	**5 438 146**
Sum pantegjeld for lån:	**383 186**	**7 252 654**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127192640	1	1 814 507	1 814 507
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127192659	1	6 968	6 968

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

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

Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Zetlitz gate 2

Note 10 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	7 635 840
Innskuddskapital	110 200
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**7 746 040**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**316 560**

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

546 Borettslaget Zetlitz gate 2 Org. nr. 912443868

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Zetlitz gate 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Zetlitz gate 2

Styreleder	Sindre Sigbjørnsen (sign.)	12.03.2024
Styremedlem	Sima Sadeghi (sign.)	12.03.2024
Styremedlem	Hedda Marie Dale (sign.)	12.03.2024

Årsmelding 2023 - Borettslaget Zetlitz gate 2

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

Borettslaget Zetlitz gate 2 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Zetlitz gate 2 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 912443868
Borettslaget Zetlitz gate 2 består av 8 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Zetlitz gate 2 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP1149019. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

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

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Kontroll av el-anlegg
- Kontroll av brann-anlegg
    - Ekstra oppfølging med brann-anlegg
- Fjerning av is og snø på vinterhalvåret
- Oppfølging med Rentokil

Styrets arbeid

Styret har gjennomført:

- 4 dugnader i samarbeid med Meyerhagen Vel
- Innkjøp av nye rasfare skilt
- Gjennomgang av regnskap og budsjett, som resulterte i økning av felleskostnader for å øke buffer til fremtidig vedlikehold
- Startet opp med vedlikehold av port og ytterdør
- Ny avtale innført av telenor
- Forsikringssaker gjennomgått og godkjent av styret
- Nabovarsel om potensielle balkonger hos naboen
- Miljøgebyr fra Oslo Kommune - oppfølging og klaging
- Oppfølging med Rentokil
- Oppfølging med Norsk Brannvern

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.03.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Borettslaget Zetlitz gate 2 Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Tirsdag 16.04.2024 kl. 17:00 - I Bakgården

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Zetlitz gate 2 tirsdag 16.04.2024 kl. 17:00 - I Bakgården.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Sindre Sigbjørnsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 3
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 3

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Revisjonsberetningen blir delt ut under generalforsamlingen.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

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

5. Valg

5.1 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges ett varamedlem.

Vedtak:
Valgt ble: Mark Mc Daid for 1 år.

5.2 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Vedtak:
Valgt ble: Sindre Sigbjørnsen

/s/Ane Bergseth /s/Sindre Sigbjørnsen

Møteleder Protokollvitne

Vedtekter
for

Borettslaget Zetlitz gate 2

Stiftet 1. november 2011

1 Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er et frittstående borettslag.

2 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 Forkjøpsrett

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

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

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

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

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

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

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

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

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8 Styret og dets vedtak

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

9 Generalforsamlingen

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

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Innkallingen kan skje elektronisk til de andelseiere som har samtykket til dette. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

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

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

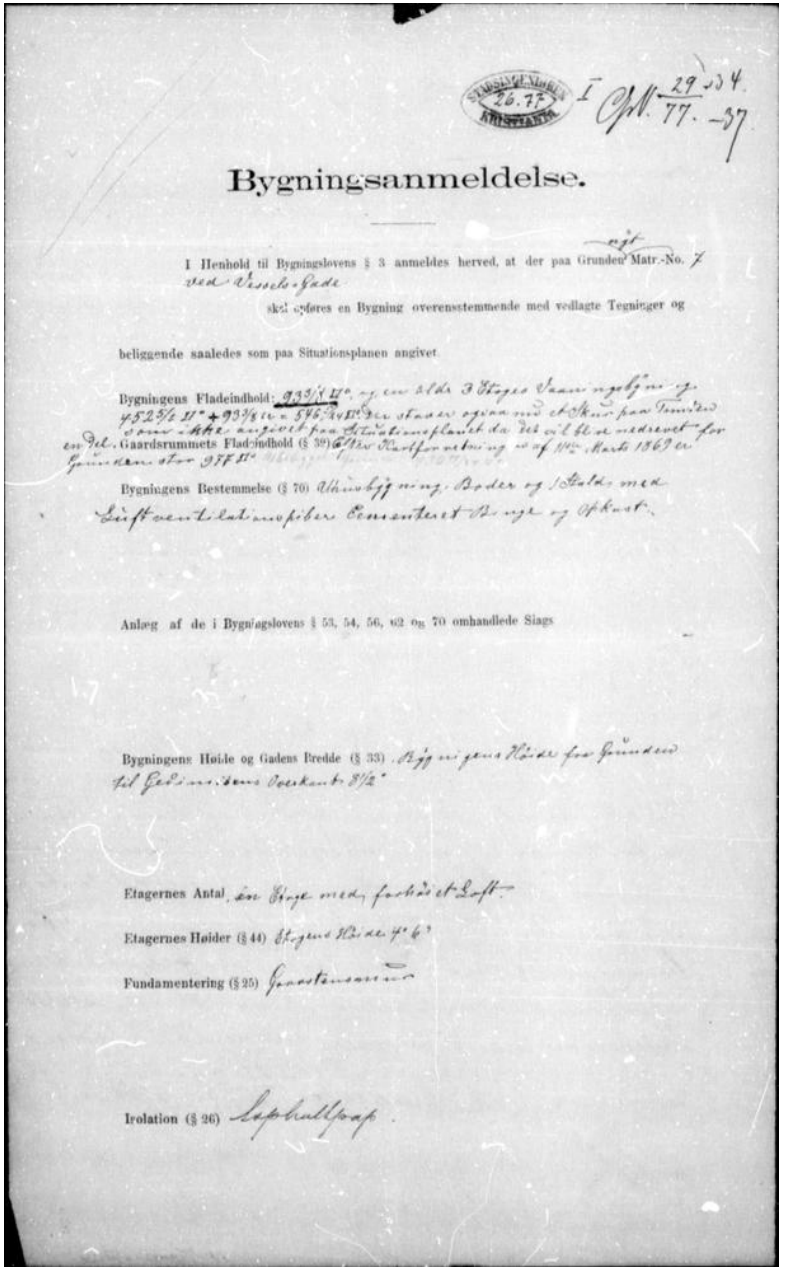
11-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

Wesselsgt. 7

7.nr. 58/1876

Våningshus.



I Gnr. 29 Bnr. 34.
Gnr. 77. -37

Bygningsanmeldelse.

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

skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte Tegninger og

beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 933/4 □° og en ældre 3 Etages Sammenbygning 452 1/2 □° + 933/4 □° = 546 1/4 □° der staaer ogsaa med et Skur paa Tomten som ikke angivet paa Situationsplanen da det vil blive nedrevet for en Del. Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) efter Kartforretning af 11te Marts 1869 en Grundareal af 978 □°

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Beboelsesbygning. Boder og Stalde med Lufthvert Betoninspiber Cementeret Bjelke og Pladsbund.

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

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33) Bygningens Høide fra Grunden til Gesimsens Overkant 8 1/2°

Etagernes Antal, en Etage med forhøiet Loft

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

Fundamentering (§ 25) Granitsammenmur

Isolation (§ 26) Asphaltpap.

4 distrikt

Journ. 98/76

Tegninger

~~Bygningen Kaar opført~~

Undertegnede Sundhedskommission, med Anmodning om at nedenstående Duplikat af ovennævnte maa blive forsynet med den under 23de Nov. f.a. paa Originalen gjorte Paategning. Originalen er endnu ikke tilbakekommet. Ærbødigst Sundhedskommissionen.

Christiania den 15de Januar 1877.

C. H. Bull

Den ommeldte Original-Anmeldelse for № 7 Nedre Gate er den 23de November f.a. givet følgende Paategning: "Intet at bemærke."

Christiania d. Januar 1877.

Til
Hr. Byfysikus Dr. Daae.

Bygningen kan opføres. Stadsingeniørens Bestemmelser med Anmeldelsen bør efterlevedes.

Da det fremmødte Duplicat af Anmeldelsen og Tegningen er bortkommet paa Stadsingeniørens Kontor, saa anmoder Hr. Inspektøren om at meddele Anmelderen en Afskrift af Anmeldelsen med Approbationens Paategning og at tage den fremmødte Kopi af Tegningerne, hvorpaa Anmelderen skulde forlange det herved følgende Exemplar tilbage.

Christiania 17/1 77 C. H. Bull.

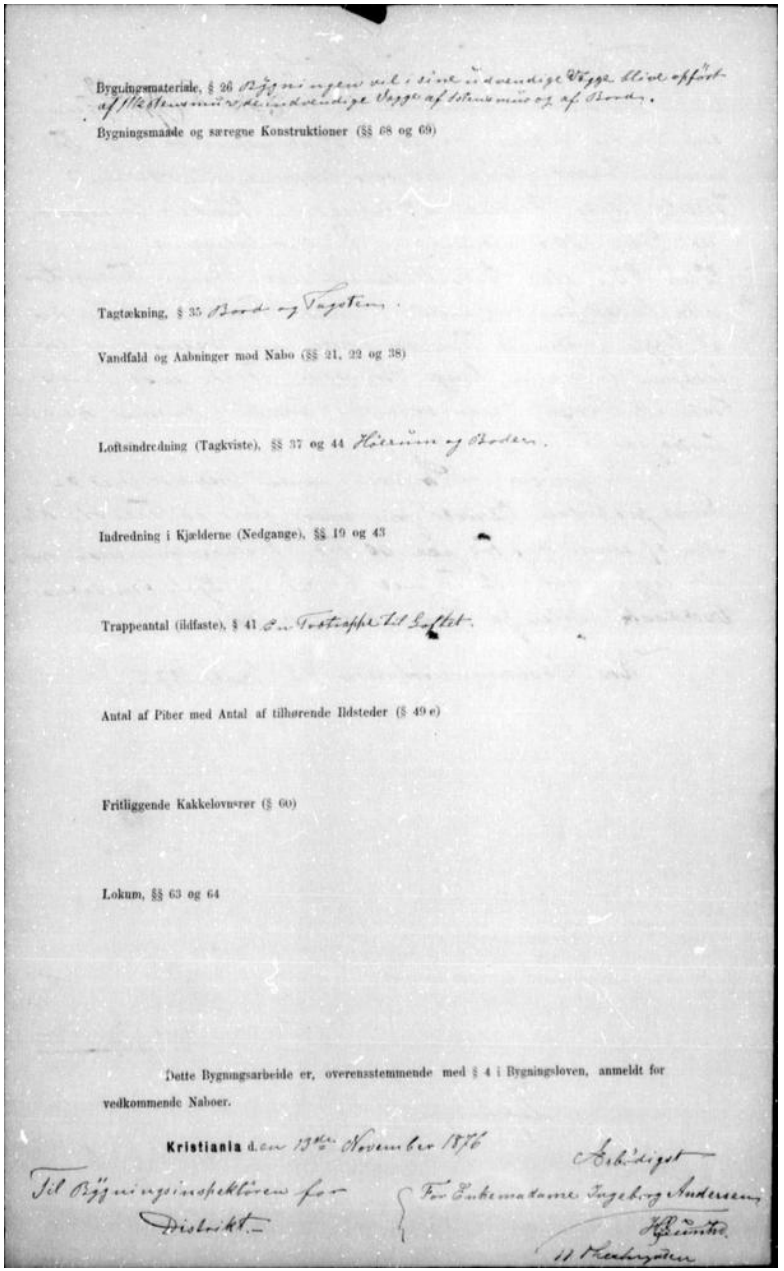
Nordre Fortsættelse af Tøiens Gade Midtlinje for. bi den omhandlede Grund bestemmes ved den ved Linien som dannet Midtlinie fra dens Skjæringspunkt med Thorvaldsens Gades Østside til dens Skjæringspunkt med Vesselø Gades Vestside – forbemeldte Punkter beliggende paa Cöten 90,0, sidstnævnte Punkt beliggende paa Cöten 88,0 efter Detaillekartet over Byen. Fortsættelsen af Tøiens Gade vil langs den omhandlede Grunds Facade komme til at ligge indtil 6 Tommer Nordre med Gadens ovenfor bestemte Midtlinie; langs Grundens Facade mod Vesselø Gade vil Fortovet ingen væsentlig Forandring komme til at undergaa. –

Bygningen og Grunden maa forsynes med en i Loven paabudt Rende, som maa gives et Fald af 1/10 Kv. aften af mindst 1/10 pr. 60 Fod. Kjælderstuerne maa overalt ligge mindst 12 Tommer høiere end Kjældercementeringen. Overkant Afløb fra Byen kjælder ikke. –

Kra. Stadsingeniørkontor 18de Januar 1877.

O. M. Aarsen

Kontorchefen



Bygningsmateriale, § 26 Bygningen vil i sine udvendige Vægge blive opført af Mursten og indvendige Vægge af Stolpeværk og af Bord.

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69)

Tagtækning, § 35 Bord og Tagsten.

Vandfald og Aabninger mod Nabo (§§ 21, 22 og 38)

Loftsindredning (Tagkviste), §§ 37 og 44 Hærværn og Bjelker.

Indredning i Kjælderne (Nedgange), §§ 19 og 43

Trappeantal (ildfaste), § 41 Een Trappe til Loftet.

Antal af Piber med Antal af tilhørende Ildsteder (§ 49 e)

Fritliggende Kakkelovnsrør (§ 60)

Lokum, §§ 63 og 64

Dette Bygningsarbeide er, overensstemmende med § 4 i Bygningsloven, anmeldt for vedkommende Naboer.

Kristiania d. 13de November 1876

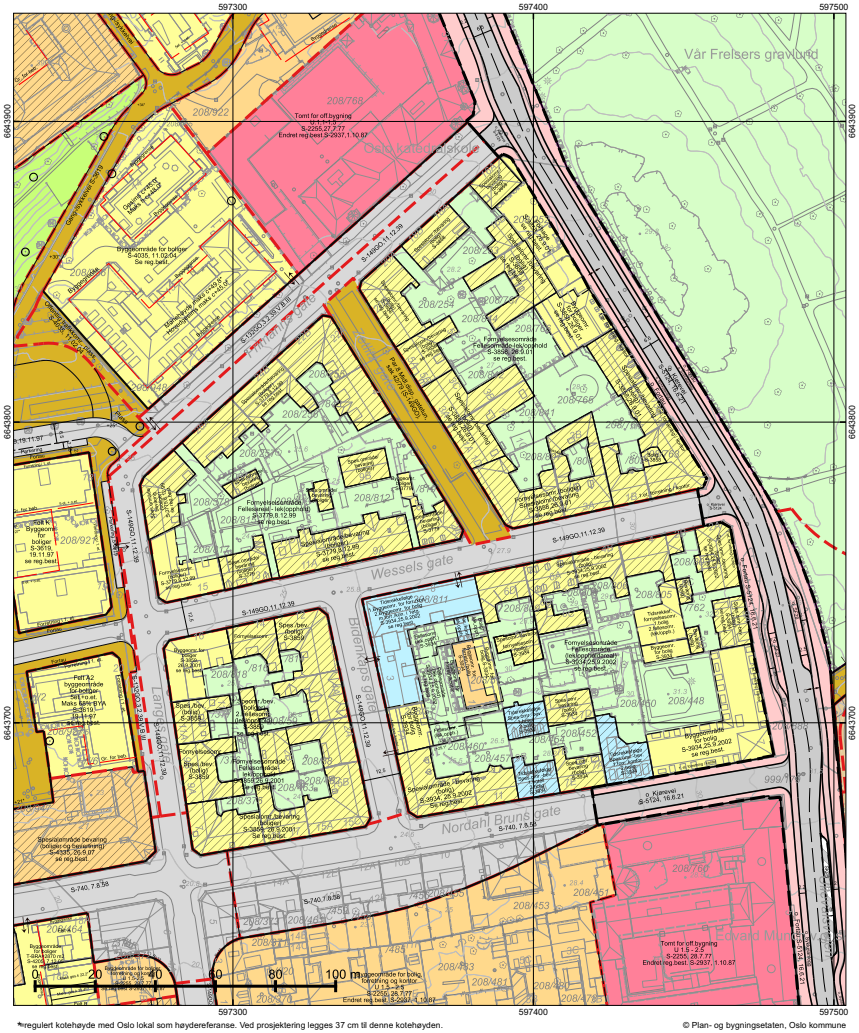
Ærbødigst

Til Bygningsinspektøren for Distrikt.

For Enkemadame Ingeb. Andersen

H. Bentsen

til Kjælderen



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.08.2025
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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146941/ 86517628
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: Zetlitz' gate 2A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/810

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)

- 40 - Friområde/park
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 614 - Grav- og urnelund

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Avkjørsel

- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer

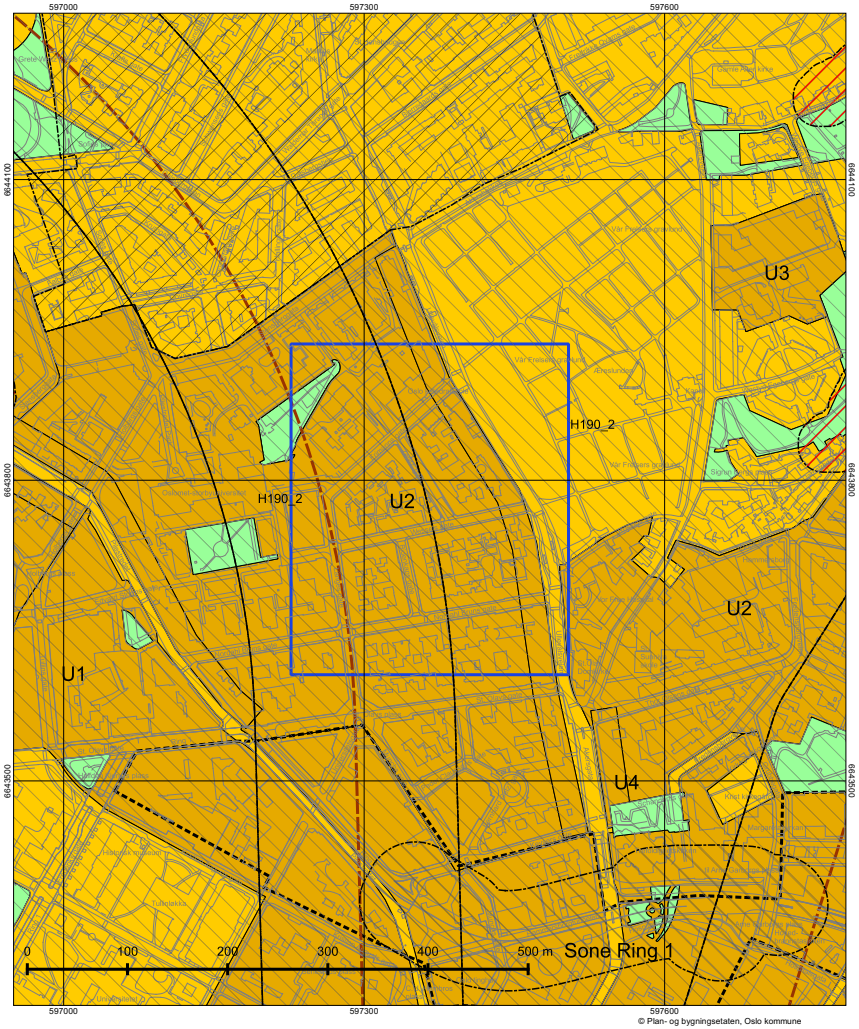
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 661 - Spesialområde bevaring forretning
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RbFornyelseOmråde
- RbFornyelseGrense
- RpBestemmelseGrense

- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Måle og avstandslinje (Dimensjonslinje)



Oslo

Dato: 22.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146941/86517628
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner 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.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

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.

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
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/rekkehus: **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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0377/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Zetlitz' gate 2A 0165 OSLO

Betegnelse: Gnr 208, bnr 810 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no