NORDVIK

Zetlitz' gate 1B

1 soverom | 57 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Zetlitz' gate 1B (ligger i sin helhet i

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
9	Om boligen
22	Nabolagsprofil
24	Vedlegg
47	Egenerklæringsskjema
54	Andre vedlegg
133	Kontaktinfo
136	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
139	Forbrukerinformasjon om budgivning
140	Budskjema

Salgsoppgave produsert 24.08.2026









Nøkkelinformasjon

Attraktiv og klassisk leilighet med 5 kvm balkong, peis, stukkatur og rosett. Skjermet beliggenhet mot indre gårdsrom.

Prisantydning	**6 500 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**6 544 998,-**
Fellesgjeld	**43 908,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 559,-**
BRA-i	**57 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1875**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

ZETLITZ gate 1B
Presentert av Vilde Nadden

En utrolig koselig og lys 2-roms leilighet med blant annet peis, takhøyde på over 3 meter og nydelige klassiske detaljer. Et herlig bosted med en rekke attraktive kvaliteter.

Leiligheten vender i sin helhet mot indre gårdsrom, og er praktisk utformet med god planløsning. Yttergang med plass til jakker og sko, romslig stue og soverom, kjøkken og stort bad. I tillegg har leiligheten en herlig balkong på ca. 5 kvm som vender inn mot stille og frodig gårdsrom, samt en kjellerbod på 5 kvm.

Lave felleskostnader
Peis i stuen
Stort bad med vindu
Modernisert 2-roms med originale detaljer
Lys og luftig planløsning
Herlig balkong mot indre gårdsrom
Takhøyde på opp til 3,14 meter
Zetlitz gate er en rolig miljøgate
12 min til National

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 5 kvm



Planskissen Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil





Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0249/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Zetlitz' gate 1B (ligger i sin helhet i indre gård), 0165 OSLO
Gnr 208, bnr 841 i Oslo kommune
Andelsnr 10 i Zetlitz Gate 1 Borettslag, org.nr. 995143054

Selgere
Endre Urheim
Annelen Dogger Schmidt

Kjøpesum og omkostninger
6 500 000,- (Prisantydning)
43 908,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 543 908,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 544 998,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 554 498,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1875

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 57 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 62 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
4. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Gang, stue, kjøkken, soverom og entré.
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong mot indre gårdsrom.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste
tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA

Takhøyde er målt til 3,14 meter.

Solforhold
I følge selger er det sol på balkongen fra ca. 07:00 til ca. 16:00/17:00 om sommeren. Solforhold vil alltid variere fra sesong til sesong, og plassering på uteplassen.

Innhold
Leiligheten ligger fint til i byggets 4. etasje og består av gang, soverom, stue, kjøkken og bad. I tillegg disponerer boligen en kjellerbod på 5 kvm.

Det er utvendig sykkelstativ i sameiet.
Barnevogner kan settes midlertidig under taket ved hovedinngangen.

Standard
GANG
Entré og mellomgang med nisje som gir plass til oppheng av ytterjakker og sko. I tillegg har man en lang vegg som praktisk kan utnyttes med for eksempel flere knaggrekker, hyller og/eller skoskap. Fra gangen har du tilgang til leilighetens baderom og stue. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang.

STUE
Stuen er lys og innbydende, med stukkatur og rosett i klassisk stil. Rommet oppleves som romslig med gode møbleringsmuligheter. Store vinduer i klassisk stil og balkongdør sørger for rikelig innslipp av naturlig sollys. Nyere peisovn som varmer godt om vinteren. Alle rom er malt i moderne og behagelige farger. Malt tregulv på gulv.

BALKONG
Utgang fra stuen til en herlig balkong som vender mot indre gårdsrom. Plass til sittebenk og lite bord. I tillegg har man plass til grill og beplantning. Balkongen vender mot syd. I følge selger er det sol på balkongen fra ca. 07:00 til ca. 16:00/17:00 om sommeren. Solforhold vil alltid variere fra sesong til sesong, og plassering på uteplassen.

KJØKKEN
Stor åpning fra stuen og inn til et separat kjøkken. Tidløs kjøkkeninnredning med laminert benkeplate og fliser mellom over og underskap. Nedfelt oppvaskkum. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, kombiskap (kjøl/frys), komfyr og platetopp. Kjøkkenventilator med kullfilter. Samt mekanisk avtrekk i rommet. Stoppekran på veggen, nederst hylle av de åpne vinduene. Hyggelig vindu som slipper inn godt med naturlig lys til for eksempel urteplanter og matlaging.

SOVEROM
Soverommet er av veldig god størrelse. Her har man god plass til stor dobbeltseng, garderobeskap, nattbord, skrivebord og kommode. Også her, i likhet med stuen, er det vakker stukkatur og rosett i klassisk stil. Doble fløydører mellom soverom og stue. To store vinduer som vender mot indre gårdsrom.

BAD
Leiligheten har et romslig bad med gulvvarme og downlights i tak. I enden av rommet har man et stort vindu som slipper inn rikelig med dagslys. Innredningen består av et underskap, servant, speil og stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk med tilluft under dør. Baderomsinnredning er fra 2023.

INNVENDIGE OVERFLATER
Overflatebehandling gulv: Malt tregulv og fliser.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
Selger har gjort følgende oppgraderinger siden de flyttet inn:
- Byttet dimmere fra Halogen til LED.
- Flere stikkontakter i leiligheten.
- Byttet stekeovn.
- Lagt inn overspenningsvern i sikringsskap.
- Vedlikehold av aggregat for sentralavtrekk. Sikringen hadde gått til den da vi kjøpte leilighet og ble dermed solgt som naturlig avtrekk, men etter sjekk og vedlikehold av aggregatet ble det i orden tidlig 2025.

Oppgraderinger gjort i regi av borettslaget:
2024: Renovering av fasade og tak på bakgårdsbygg, inkl. bytte av vinduer. Bytte av ikke-byttede vinduer i leilighet i oppgang A.
2021-2022: Bytte av vinduer.
2021: Utskiftning av ringeklokker.
2020-2021: Renovering av fasade mot gate og gårdsrom.
2020-2021: Renovering av 7 pipetopper.
2020: Renovering av tak, inkl. etablering av luftet

undertak.
2018: Mulig musehull i kjellervegg ble tettet og musefeller satt opp.
2016: Sanering av sopp/råte i loft/bjelkelag
2014: Ny membran på takterrasser.
2013-2014: Sanering av fukt i kjeller og loft med sopp- og råteskade
2013: Bygget nye balkonger i borettslaget.
2013: Montert avfuktningsanlegg i kjeller
2012: Piperehabilitering.

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? SVAR: 14. august 2023. Selger trives kjempegodt i leiligheten, men ønsker gjerne et rom til og har derfor bestemt seg for å selge.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Fra forrige eiere: Bytte av baderomsinnredning gjort 2023, klosett og vask. Gjort iht. forskrift og med særdeles lang snekkererfaring. Kun koblet på eksisterende løsninger

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? SVAR: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dokumentasjon ligger hos borettslaget: Bytt av vinduer: Takst og vindusspesialisten
(2021-2022) Renovering av fasade mot gate og gårdsrom: Pussemester AS (2020-2021) Renovering av 7 pipetopper: Romerike pipeservice AS (2020-2021) Renovering av tak, inkl etablering av luftet undertak: City Taktekking AS (2020) Bygging av balkonger: Balkongteam AS (2013)

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? SVAR: Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? SVAR: Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligelektrikeren AS. Dokumentasjon på utført arbeid ligger vedlagt. Nye stikkontakter, bytte av Halogen til LED-dimmere. Ny stekeovn og sikring til den. Overspenningsvern.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? SVAR: Nei. Eventuell kommentar: Usikre her, deler ble kontrollert da elektriker var her. Se hvilke deler i dokumentasjonen

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon? SVAR: Ja. Beskriv: Kommer kontroll av sentralavtrekk ca en gang i halvåret.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? SVAR: Nei. Eventuell kommentar: Normal bruksslitasje/småskader på et par fliser ved toalett og vegg ved speil.

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). SVAR: Ja. Beskriv: Ifølge tidligere eier har det vært fukt i kjeller 2013-2014. Det ble installert avfuktningsanlegg og det gjennomføres årlig kontroll av Tørt Bygg AS. Vi er ikke kjent med at det har vært fukt i kjeller i ettertid.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? SVAR: Ja. Beskriv: Bygget er fra 1875 og har et par små sprekker i vegg ved ovn og i tak, og skjevheter i gulvet som følge av det.

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. SVAR: Ja. Beskriv: Det har blitt observert noen få små biller, trolig majorstuenbiller (brun pelsbille) på gulvet og i vinduskarmer. De har ikke vært sjenerende, og vi har heller ingen skader som følge av dem. De kommer trolig flyvende inn vinduet og har kun blitt observert om sommeren. Tiltak: Jevnlig rengjøring da de lever av støv I 2020 ble det observert rotter i kjelleren, men de ble raskt fjernet med feller. Har ikke blitt observert 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? SVAR: Nei. Eventuell kommentar: Vet ikke om annet enn vanlig tilstandsrapport og salgsoppgave

Boligen selges med boligselgerforsikring

H-nummer: H0401.
Tilleggsinformasjon fra selger: Balkongdøren mangler nøkkel, liten list helt nederst på balkongdøren er knekt av, men malt og limt på tetningslist. Inngangsdøren er noe tung som kan gjøre det tidvis vanskelig å låse opp. Litt treig nøkkel til inngangsdør, så man kan vurdere å bytte sylinder, men det er ikke noe stort problem.

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

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

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter

avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

- Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i trekonstruksjon/mur.
- Saltakskonstruksjon i tre tekket med takstein.
- Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
- Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med teglpussede flater
- Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2020
- En B-30 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med dørpumpe.
- 2 lags isolerglass terrassedør fra 2016
- Utgang fra stue til en balkong på ca. 5m2.

Tekniske installasjoner:
- Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på ca 120 liter og produksjonsår er ukjent. Mulig da rør ble lagt om på badet i 2004.
- Anlegg med automatsikringer.
- Ventilasjon: Det er mekanisk avtrekksventilasjon og naturlig ventilasjon i boligen. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.
- Innvendige avløpsrør: Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
- Innvendige vannrør: Synlig vannrør av materialtype rør-i-rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
- Brannslukker, sprinkelanlegg og røykvarsler.

Følgende har fått tilstandsgrad 2:
- Ytterdør: Terrassedør tar i terskel. Terrassedøren bør justeres slik at den ikke tar i terskelen, for å unngå unødvendig slitasje og sikre korrekt funksjon. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til skade på dør og terskel, samt redusert levetid og tetthet.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt. Konsekvens Det er målt høydeavvik som overstiger grenseverdiene for TG1 i NS 3600. Avvikene vurderes å være aldersrelaterte og typiske for bygningens konstruksjonstype og alder. Forholdet kan medføre møbleringsmessige og bruksmessige ulemper, men det ble ikke registrert forhold som tilsier pågående setninger eller andre aktive konstruktive skader på befaringsdagen. Tiltak Forholdet bør tas med i vurderingen ved fremtidige oppgraderinger av overflater eller gulvkonstruksjoner.

- Skadedyr og fuktkrevende insekter: Eier opplyser at det er eller har vært observert biller som antas å være majorstuebiller (brun pelsbille) i boligen. Forholdet vurderes som registrering av skadedyr og gis TG 2. Det anbefales nærmere undersøkelser av skadedyrfaglig kompetanse for å avklare omfang og behov for tiltak. Brun pelsbille er normalt ikke et treødeleggende insekt og medfører ikke nødvendigvis skade på bygningens konstruksjoner. Forekomsten kan imidlertid indikere et aktivt eller tidligere skadedyrproblem som bør kartlegges nærmere med tanke på omfang, årsak og eventuell spredning Tiltak: Det anbefales nærmere undersøkelse av skadedyrkyndig for å verifisere art, omfang og eventuelt behov for bekjempelse. Videre bør mulige oppholdssteder og næringskilder lokaliseres og fjernes.

- Varmtvannsbereder/tank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Konsekvens/tiltak: Kravet da VVB ble montert er dekket med nåværende løsning. Iflg. dagens krav er det er pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt. Alder: Konsekvens: Økt sannsynlighet for lekkasje og vannskader. Risiko for redusert energieffektivitet og ujevn temperaturregulering. Potensielt kostbare reparasjoner eller følgeskader ved havari. Tiltak: Vurder utskifting av varmtvannstanken til en ny enhet som oppfyller dagens krav til sikkerhet og energieffektivitet. Sørg for korrekt el-tilkobling og dokumentasjon.

- Kjøkkeninnredning: Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010. Det er observert avflassing på enkelte fronter. Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

- Bad: Tilleggende konstruksjon våtrom: Badet er av eldre dato, og forventet levetid for tettesjikt vurderes i stor grad å være oppbrukt. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved befaringen, men alder og usikkerhet om membranens tilstand innebærer økt risiko for fremtidige fuktskader.

- Bad: Dokumentasjon: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse av membran eller øvrige våtromsarbeider. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om løsningens oppbygning og levetid. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør dette tas med i vurderingen av fremtidig vedlikehold og eventuell rehabilitering.

- Vanntett sjikt, membran og sluk: Membranen kan ikke verifiseres og dokumentasjon for utført løsning foreligger ikke. Membran ligger skjult i konstruksjonen og ikke kan kontrolleres uten destruktive inngrep, som å demontere fliser. Når mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, indikerer det at produktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Dette skyldes normal aldring og slitasje over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader ennå. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader

- Bad: Overflater, vegger og himling: Dør og karm er plassert nær våtsone og er utsatt for regelmessig fuktbelastning. Over tid kan dette medføre oppsvelling, misfarging og redusert levetid på materialene dersom de ikke beskyttes tilstrekkelig. Det er registrert tidligere innfestninger i flislagt vegg innenfor dusjsone. Membran bak flis kan ikke verifiseres. Forholdet medfører en usikkerhet knyttet til fuktsikkerheten i området.

- Bad: Overflater gulv: Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger. Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Helse, miljø og sikkerhet: Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1. juli 2010.

Les mer om konsekvens og tiltak på hvert enkelt punkt i tilstandsrapporten.
Dette er kun et utdrag fra tilstandsrapporten. Alle interessenter oppfordres til å lese igjennom hele salgsoppgaven og tilstandsrapport før bud inngis.

Innbo og løsøre
Dette medfølger:
- Hvitevarer på kjøkken.
- Vaskemaskin.

Dette medfølger ikke:
- Ingen taklamper, bortsett fra taklampe/skinne på kjøkken og lamper på badet.
- PH lampe på kjøkken.
- Gardiner på soverom.
- IVAR-hyllesystem i bod.
- Sittebenk på balkong.

Nøkler: Selger har to nøkler til inngsdører/kjeller/boder + to til postkasse. Det mangler nøkkel til balkongdør, det gjorde det når de flyttet inn også. Ønsker kjøper flere må de selv bestille dette etter overtakelse.
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
Energimerking på boligen er E
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner.
- Gulvvarme på badet med fliser.
- Peisovn i stuen (vedfyring).

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har oppgitt følgende angående strømforbruk:
Kostnader:
- Høyest: Januar 2026: 2 675kr
- Lavest: September 2025: 238kr
Snittpris: 871kr

Forbruk:
- Høyest: Januar 2026: 1 574,6 kWh
- Lavest: Juli 2026: 257,1 kWh
Snitt forbruk: 606,8 kWh

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 559,- pr. mnd.
Inkluderer: Blant annet internett, felles bygningsforsikring, avdrag/renter på felles lån, diverse drift og vedlikehold m.m.

Fordelt slik:
- Lån nr. 2247: Akonto avdrag 10: 33,-
- Lån nr. 2247: Akonto rente 10: 229,-
- Felleskostnader: 3034,90,-
- Internett 262,-

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 555 445,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 221 779,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har planer om å bytte til fiber-internett. I følge styreleder vil dette inngå i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
- Borettslaget består av 2 bygninger med til sammen 16 leiligheter.
- Borettslagets eiendom har gnr. 208, bnr. 841 i Oslo Kommune. Tomten er eid. Borettslaget har organisasjonsnummer 995 143 054.
- Borettslagets forretningsfører er: PHM Forvaltning AS.
- Flattum & CO er borettslagets revisor.
- Leilighetene benyttes til boligformål. Borettslaget forurenser ikke det ytre miljø utover det som må anses normalt for en boligeiendom.

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

Oppgraderinger gjort i regi av borettslaget:
2024: Renovering av fasade og tak på bakgårdsbygg, inkl. bytte av vinduer. Bytte av ikke-byttede vinduer i leilighet i oppgang A.
2021-2022: Bytte av vinduer.
2021: Utskiftning av ringeklokker.
2020-2021: Renovering av fasade mot gate og gårdsrom.
2020-2021: Renovering av 7 pipetopper.
2020: Renovering av tak, inkl. etablering av luftet undertak.
2018: Mulig musehull i kjellervegg ble tettet og musefeller satt opp.
2016: Sanering av sopp/råte i loft/bjelkelag
2014: Ny membran på takterrasser.
2013-2014: Sanering av fukt i kjeller og loft med sopp- og råteskade
2013: Bygget nye balkonger i borettslaget.
2013: Montert avfuktningsanlegg i kjeller
2012: Piperehabilitering.

Spørsmål og svar fra styreleder den 19.08.2026:
1. Er det planlagt noen økning av fellesgjeld eller fellekostnader? SVAR: Ingen planer om justeringer i fellesutgifter.
2. Hva står på planen av vedlikehold? SVAR: Tak og fasader ble renovert, da ble også vinduer byttet. Ferdig rundt 2022. "Stallen" i bakgården ble også renovert rundt samme tid. Ingen nye planer
3. Fiber-internett vil bli inkludert i felleskostnadene, ikke sant? Ikke bare oppkoblingen, men også forbruk. SVAR: De vil gå over felleskost ja. Blir en liten nedgang i pris isolert sett fra Telia mener jeg
Tilleggsinformasjon: En på loftet har noen fuktskader som er vurdert til borettslagets ansvar, tror ikke det er snakk om store utgiftene om det skulle rettes opp i.

Mail til styreleder: jstanglund@gmail.com

Forretningsfører
PHM Forvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 43 908,-pr. 01.08.2026

Se vedlagte nedbetalingsplaner. Borettslaget har til sammen tre pantelån, hvorav to av disse er IN lån. Andel 10 har nedbetalt sin andel av de to IN lånene.
Lånenummer 304169 (ikke IN lån) saldo per 13.08.2026 Kr. 43 908,-

Denne andelen har betalt ned fellesgjelden som var på IN-lån for denne enheten.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 22 143,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et underskudd på kr. 245.406,-.
Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

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

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 83680659

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 571 kvm (Eiertomt)

Adkomst
Adkomst til byården fra Zetlitz gate. Inngang til oppgangen fra indre gårdsrom. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved offentlige visninger.

Radonmåling
Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og dette er derfor ikke så relevant. Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Området byr på et rikt utvalg av hyggelige kaféer, restauranter og utesteder. I nærområdet finner du blant annet Café Tekehtopa, mens Fuglen, Kolonialen Bislett og vinbaren Becco ligger i kort gangavstand. Videre er det enkelt å rusle ned mot Torggata og Youngstorget, eller over mot Bislett og St. Hanshaugen for et enda større utvalg av serveringssteder.

For den matinteresserte er det også kort vei til Vulkan og Mathallen Oslo, som byr på et stort utvalg av restauranter, barer og spesialforretninger. På veien dit kan man spasere gjennom sjarmerende Damstredet og Telthusbakken. Herfra er veien kort videre til Grünerløkka og de populære områdene rundt Markveien og Thorvald Meyers gate.

Det er svært gode kollektivforbindelser i området, med flere buss- og trikkelinjer i nærheten, i tillegg til T-bane innen kort gangavstand. Beliggenheten gjør det enkelt å komme seg rundt i store deler av indre Oslo, enten til fots, på sykkel eller med kollektivtransport.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger "ekspedisjonsdokument" fra byggeåret. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp. Ekspedisjonsdokument kommer hovedsakelig i bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50.Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Andre relevante dokumenter for denne leiligheten:
- Det foreligger ferdigattest for renovering av fasader, mottatt 09.09.2024.
- Det foreligger ferdigattest på "Zetlitz' gate 1 A - Bruksendring av loft til bolig". Det ser ut til at balkongene også ble satt opp i den forbindelse.
- Det foreligger tillatelse ett trinn for ombygging av kjøkken og bad i 1. - 4. etasje. Søkn aden omfatter innvendig ombygging av fire leiligheter i 1., 2., 3. og 4.etasje, i bygningens nordøst re fløy . Arbeidene består i ombygging av kjøkken og bad. BRA forblir uendret. Dagens planløsning samsvarer med den planløsningen som ligger ved i den saken, men megler kan ikke finne de originale tegningene til bygården. Megler kan ikke se at det var balkong på de tegningene, eller at det foreligger ferdigattest på oppføring av balkong.

Boligen selges slik den fremstår på visning, og det tas forbehold om at evt. pålegg, endringer og søknader er kjøpers ansvar fra og med overtakelsestidspunktet.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Området er regulert til spesialområde bevaring (bolig), reg. plan S-3858.

Pågående plansaker i området:
Zetlitz' gate 3 B - utbygging av loft
Saksnummer 202518498
Siste bevegelse
Siste dok. 02.12.2025

Zetlitz gate 4 - utveksling to bærevegger (H0201)
Saksnummer 202514295
Siste bevegelse
Siste dok. 15.06.2026

Ullevålsveien 11 - bruksendring fra bolig til midlertidig botilbud
Saksnummer 202512055
Siste bevegelse
Siste dok. 15.12.2025

Wessels gate 6 - ulovlighet - Manglende brannsikring og etablering av bad, oppdeling av boenheter
Saksnummer 202506669
Siste bevegelse
Siste dok. 19.06.2026

Wessels gate 13 - ettergodkjenning av oppdeling av leilighet til to nye boenheter
Saksnummer 202603159
Siste bevegelse
Siste dok. 10.06.2026

Wessels gate 8 og Bidenkaps gate 3 - etterisolering av takflater og utskifting av ventilasjonsanlegg inkludert rør med to aggregater på byggets tak, samt ny takterrasse og endringer av eksisterende trappehus og nytt oppløft for heis
Saksnummer
202511642
Siste bevegelse
Siste dok. 06.03.2026

Alle interessesnter oppfordres til å sette seg inn i områdets planer. Leiligheten ligger i et sentralt område i en storby og endringer, ombygging og støy må forventes. Ta kontakt med Oslo kommune, avd. plan og bygg for mer informasjon. Eller sjekk ut selv her: https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/208/841:
14.01.1875 - Dokumentnr: 927303 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

30.05.1876 - Dokumentnr: 925092 - Erklæring/avtale
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn

13.01.2000 - Dokumentnr: 2249 - Erklæring/avtale
Verne- og vedlikeholdsavtale vedr. utbedring av vinduer
Kan ikke slettes uten samtykke fra Byantikvaren i Oslo

16.05.2003 - Dokumentnr: 29430 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:253 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:253 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:253 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:253 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:253 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:253 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:253 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:254
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:763
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:764 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:764 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:764 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:766 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:766 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:766 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:766 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:766 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:766 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:766 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:766 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:766 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:766 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:766 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:766 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:766 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:766 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:766 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:767 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:767 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:767 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:767 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:767 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:767 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:767 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:767 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:767 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:767 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:802
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:804 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:804 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:804 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:804 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:804 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:804 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:804 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:804 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:804 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:804 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:804 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:804 Snr:12

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:804 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:807
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:12
Best. om bruk av gårdsrom
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Forpliktelse til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til bostandard/ utbedringsstandard
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune ved direktør
for Eiendoms- og Byfornyelsesetaten

14.01.1875 - Dokumentnr: 900018 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA ULLEVÅLSVEIEN 9B - UTGÅTT

04.12.1989 - Dokumentnr: 84885 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:767 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:767 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:767 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:767 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:767 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:767 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:767 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:767 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:767 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:767 Snr:10
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

29.12.1989 - Dokumentnr: 92444 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:19
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Rettighetshaver: Gnr.208 Bnr.765.
Bestemmelse om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.1996 - Dokumentnr: 57969 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:15
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved dir.for
etat for eiendom og utbygging.
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om vann/kloakkledning/utbedring
Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.2003 - Dokumentnr: 9661 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:764 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:764 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:764 Snr:4
Bruksrett til gårdsrom.
Uebebygget areal tillates ikke brukt til park.eller lagring.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Best.om vedlikehold.
Best.om utbedring.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/dir.for
Eiendoms-og byfornyelsesetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.2003 - Dokumentnr: 33078 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:19
bestemmelse om uteareale
bestemmelse om parkering
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
bestemmelse om vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune ved direktøren for Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.2003 - Dokumentnr: 58402 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:802 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:802 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:802 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:802 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:802 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:802 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:802 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:802 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:802 Snr:9
Bestemmelse om benyttelse
rett til anlegg og vedlikehold av tekniske ledninger
bestemmelse om vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra direktøren for Eiendoms-
og byfornyelsesetat
Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.2003 - Dokumentnr: 59003 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:254 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:254 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:254 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:254 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:254 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:254 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:254 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:254 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:254 Snr:9
Bruk av gårdsrom
Med flere bestemmelser
Krav om utbedring
Vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v direktøren
for Eiendoms og byfornyelsesetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.2012 - Dokumentnr: 763235 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:804 Snr:13
Bestemmelse om brannvindu.
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune

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 registert i byantikvarens oransje liste (enkeltminne utenomhus). Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167
Se mer her: kulturminnesok.no/kart/?q=&am-county=&lokenk=location&am-lok=&am-lokdating=&am-lokconservation=&am-enk=&am-enkdating=&am-enkconservation=&bm-county=&bm-municipality=&cp=1&bounds=71.10254274232307,-21.3134765625,54.52108149544362,63.0615234375&zoom=5&id=166083

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
- Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.
- Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.
- Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.
- Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.
- Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 11 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. - Pris varierer basert på pakke og forretningsfører kr. 5 407,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 800,-

Samlet skal selger betale kr. 121 732,- 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 24. august 2026

Ansvarlig megler
Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

Megler 2
Ine-Camilla Fiskum Graven, Eiendomsmegler
Tlf. 90184046

Meglerforetaket
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Zetlitz' gate 1B

Nabolaget Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka - vurdert av 497 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.)	510 elever, 27 klasser	6 min 0.5 km
Møllergata skole (1-7 kl.)	194 elever, 14 klasser	9 min 0.8 km
Ila skole (1-7 kl.)	575 elever, 28 klasser	13 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	22 min 1.9 km
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	2 min 0.2 km
Edvard Munch videregående skol...		4 min

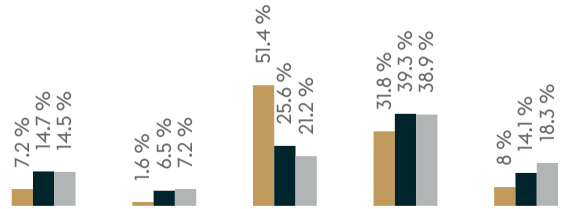
Offentlig transport

Nordahl Bruns gate	Linje 37	2 min 0.2 km
Holbergs plass	Linje 17, 18, 19	7 min 0.5 km
Stortinget	Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 1 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	13 min 1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	20 min 1.6 km

Barnehager

Frøbemanning		3 min
Katta barnehage (0-5 år)	60 barn	4 min 0.3 km
Dr. Brandts barnehage (1-5 år)	63 barn	5 min 0.3 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

Sport

Oslo katedralskole	2 min
Stadion Sunniva	5 min
SiO Athletica Centrum	5 min
Treningshuset	7 min

«Du bor i en park, midt i byen. Helt perfekt, kort vei til alt – samtidig som det er stille og rolig. Grøntområdene er unike og velholdt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Zetlitz' gate 1 B, 0165 OSLO
OSLO kommune
gnr. 208, bnr. 841
Andelsnummer 10

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 17.08.2026 **Rapportdato:** 19.08.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3845 **Eiendomsverdi ref nr:** SI5119

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 4.etasje og det medfølger bod.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1875

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i trekonstruksjon/mur, Saltakskonstruksjon i tre tekket med takstein. Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med teglpussede flater

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2020

En B-30 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med dørpumpe. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2016

Utgang fra stue til en balkong på ca. 5m2.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Malt tregulv og fliser.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Trebjelkelag med stubbeloft mellom etasjene med bærende undergulv av antatt trebord, antatt stubbeloftfyll av leire i bjelkelaget.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Kunde opplyser at badet er bygget i perioden 2005-2010.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil og stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Ved nivåmåling fra terskel til sluk ble det registrert om lag 1,8cm fall.
Målingen er utført som punktkontroll.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument. Det ble ikke registrert forhøyede eller avvikende fuktutslag ved kontrollmåling av kjøkkengulvet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom

Beskrivelse av eiendommen

dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på ca 120 liter og produksjonsår er ukjent. Mulig da rør ble lagt om på badet i 2004.

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker, sprinkelanlegg og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.
Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser samt fyring med ved.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

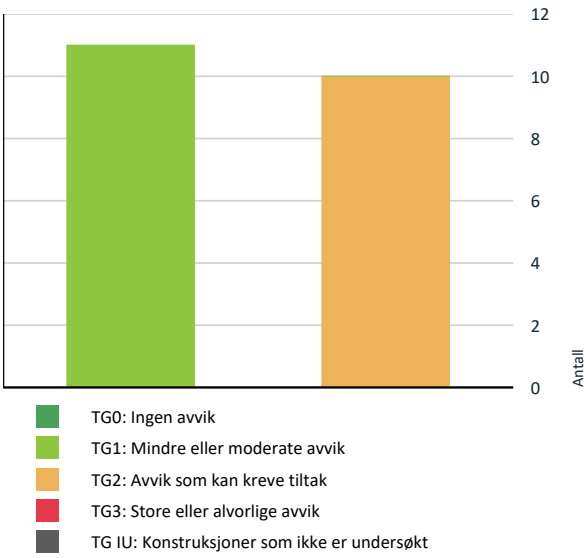
Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Vurderingene i rapporten bygger på bygningssakkyndiges faglige skjønn, basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige undersøkelser om den aktuelle konstruksjon, slik disse fremstod på befaringsdagen.
Ved vurdering av tilstand, risiko og tilstandsgrad utøves faglig skjønn innenfor rammene av gjeldende regelverk og faglig praksis. Ulike fagpersoner kan i enkelte tilfeller komme til ulike vurderinger, uten at dette nødvendigvis innebærer at vurderingene er faglig uforsvarlige, forutsatt at de er basert på relevante observasjoner, kjente risikoforhold og forsvarlige vurderinger på tidspunktet for befaring.
Skjønnsvurderingene tar utgangspunkt i om konstruksjonen opprettholder sin tiltenkte funksjon med hensyn til bruk, sikkerhet og forventet ytelse.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Kjøkken > 4 . Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 4 . Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 4 . Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4 . Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 4 . Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 4 . Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1875

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i trekonstruksjon/mur, Saltakskonstruksjon i tre tekket med takstein.
Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med teglpussede flater

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2020

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

En B-30 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med dørpumpe. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2016

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Terrassedør tar i terskel.

Konsekvens/tiltak
• Terrassedøren bør justeres slik at den ikke tar i terskelen, for å unngå unødvendig slitasje og sikre korrekt funksjon. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til skade på dør og terskel, samt redusert levetid og tetthet.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue til en balkong på ca. 5m2.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Malt tregulv og fliser.

Overflater på våtrom blir beskrevet i eget punkt.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Våtrom blir beskrevet i eget punkt.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Trebjelkelag med stubbeloft mellom etasjene med bærende undergulv av antatt trebord, antatt stubbeloftfyll av leire i bjelkelaget.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5- 8,5cm.
Soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 8cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens Det er målt høydeavvik som overstiger grenseverdiene for TG1 i NS 3600. Avvikene vurderes å være aldersrelaterte og typiske for bygningens konstruksjonstype og alder. Forholdet kan medføre møbleringsmessige og bruksmessige ulemper, men det ble ikke registrert forhold som tilsier pågående setninger eller andre aktive konstruktive skader på befaringsdagen.

Tiltak
Forholdet bør tas med i vurderingen ved fremtidige oppgraderinger av overflater eller gulvkonstruksjoner.

Radon

Beskrivelse

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er etablert ildsted i stuen. Kunde opplyser at pipe ble rehabilitert i 2012.
Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

Feieluke er ikke i leiligheten, denne er antagelig i fellesrom for blokken.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

TG 1 Innvendige dører

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Kunde opplyser at det har blitt observert noen få små biller, trolig majorstuenbiller (brun pelsbille) på gulvet og i vinduskarmer.

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser at det er eller har vært observert biller som antas å være majorstuebiller (brun pelsbille) i boligen. Forholdet vurderes som registrering av skadedyr og gis TG 2. Det anbefales nærmere undersøkelser av skadedyrfaglig kompetanse for å avklare omfang og behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Brun pelsbille er normalt ikke et treødeleggende insekt og medfører ikke nødvendigvis skade på bygningens konstruksjoner. Forekomsten kan imidlertid indikere et aktivt eller tidligere skadedyrproblem som bør kartlegges nærmere med tanke på omfang, årsak og eventuell spredning.
Tiltak:
Det anbefales nærmere undersøkelse av skadedyrkyndig for å verifisere art, omfang og eventuelt behov for bekjempelse. Videre bør mulige oppholdssteder og næringskilder lokaliseres og fjernes.

VÅTROM

4 . ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Kunde opplyser at badet er bygget i perioden 2005-2010.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil og stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Ved nivåmåling fra terskel til sluk ble det registrert om lag 1,8cm fall. Målingen er utført som punktkontroll.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Mekanisk avtrekk.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

4 . ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Manglende dokumentasjon på utførelse av våtrommet, herunder tettesjikt (membran), sluktilkoblinger og fagmessig utførelse. I henhold til NS 3600 skal dokumentasjon inngå som en del av vurderingsgrunnlaget, og «ikke dokumentert utførelse» er et direkte kriterium for TG 2

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse av membran eller øvrige våtromsarbeider. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om løsningens oppbygning og levetid. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør dette tas med i vurderingen av fremtidig vedlikehold og eventuell rehabilitering.

Tiltak:
Fremskaffe eventuell eksisterende dokumentasjon (FDV, bilder, samsvarserklæringer)
Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes:
Utføre nærmere tekniske undersøkelser (f.eks. hulltaking/fuktmåling der relevant)
Vurdere oppgradering eller rehabilitering ved usikker tilstand
Ved fremtidig oppgradering må full dokumentasjon iht. gjeldende normer etableres

4 . ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Vurdering av avvik:
• Dør og karm er plassert nær våtsone og er utsatt for regelmessig fuktbelastning. Over tid kan dette medføre oppsvelling, misfarging og redusert levetid på materialene dersom de ikke beskyttes tilstrekkelig.

• Det er registrert tidligere innfestninger i flislagt vegg innenfor dusjsone. Membran bak flis kan ikke verifiseres. Forholdet medfører en usikkerhet knyttet til fuktsikkerheten i området.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Økt risiko for vannsprut og fuktbelastning på dørblad og karm.
Kan føre til oppsvelling, misfarging og redusert levetid for døren.
Potensielt økt vedlikeholdsbehov og kostnader.

Tiltak:
Vurder montering av tetningslist eller vannavvisende terskel.
Sørg for god ventilasjon og tørkeforhold i rommet.

• Hull etter tidliger festeordninger
Konsekvens:
Det foreligger risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, spesielt ved dusjing. Over tid kan dette føre til skjulte fuktskader, soppvekst eller råte. Silikon som fuktsikring er ikke tilstrekkelig som permanent løsning og kan svekkes over tid.

Tiltak:
Utfør nærmere undersøkelser for å avdekke eventuell skade på membran.
Vurder lokal utbedring av membran og flis, eller full utskifting av flisområdet.

Det anbefales montering av dusjkabinett.

4 . ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,8cm fall.

På ett våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt: Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100, eller at gulvet har en avgrenses oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Vurdering av avvik:

• Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.
Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Konsekvens/tiltak

• Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.
Konsekvens:
Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:
Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

4 . ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket er av stålsluk. Det er ukjent tetsjikt. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Vurdering av avvik:

• Membranen kan ikke verifiseres og dokumentasjon for utført løsning foreligger ikke. Membran ligger skjult i konstruksjonen og ikke kan kontrolleres uten destruktive inngrep, som å demontere fliser.

• Når mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, indikerer det at produktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Dette skyldes normal aldring og slitasje over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader ennå.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse og type membran. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om membranens kvalitet og tilstand, samt økt risiko for skjulte feil eller fremtidige skader, som kan føre til vanninntrenging i konstruksjonen.

• Levetid membran
Konsekvens:
Våtrommet er av eldre dato, og en betydelig del av forventet levetid for membranløsningen er oppbrukt. Risikoen for fremtidig svikt øker som følge av alder, selv om det ikke ble registrert indikasjoner på lekkasje eller fuktskader ved befaringen.

Tiltak:
Tilstanden bør overvåkes gjennom normalt vedlikehold. Full utskifting av membransystem må forventes i forbindelse med fremtidig rehabilitering av våtrommet.

4 . ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap, servant, speil og stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

4 . ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med tilluft under dør. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

4 . ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking tidligere som er benyttet under denne befaringen. Det ble ikke registrert forhøyede verdier på befaringsdag.

Badet er imidlertid av eldre dato, og det er opplyst at om lag halvparten av forventet brukstid på membran er brukt opp. I henhold til NS 3600 skal aldersrelatert slitasje og redusert restlevetid på våtromsmembraner vurderes som et avvik selv om det ikke foreligger målbare fuktskader på befaringstidspunktet .

Vurdering av avvik:

• Badet er av eldre dato, og forventet levetid for tettesjikt vurderes i stor grad å være oppbrukt. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved befaringen, men alder og usikkerhet om membranens tilstand innebærer økt risiko for fremtidige fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Når membranen nærmer seg slutten av sin forventede levetid, øker risikoen for fremtidige lekkasjer og fuktskader. Selv om konstruksjonen fremstår tørr nå, kan funksjonssvikt oppstå uten forvarsel. Forholdet gir redusert sikkerhet mot vannskader og begrenser badets gjenværende levetid .

Tiltak:
Badet bør følges opp med jevnlig kontroll, spesielt ved endret bruk eller ved tegn til lekkasje.
Ved fremtidig oppgradering anbefales full rehabilitering av våtrommet, inkludert ny membran utført etter gjeldende krav.
Eventuelle inngrep i konstruksjonen (boring, utskifting av utstyr mv.) bør unngås uten samtidig vurdering av membranens tilstand.

KJØKKEN

4 . ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument. Det ble ikke registrert forhøyede eller avvikende fuktutslag ved kontrollmåling av kjøkkengulvet.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

• Det er observert avflassing på enkelte fronter.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Vannstopper:
Konsekvens:
Uten lekkasjedeteksjon kan lekkasjevann fra oppvaskmaskin eller tilkoblet utstyr føre til omfattende fuktskader i gulv og konstruksjoner. Dette kan medføre store reparasjonskostnader og redusert levetid for bygningsdelen.

Tiltak:
Montering av lekkasjedeteksjon med automatisk vannstoppventil ved oppvaskmaskin og andre vanntilknyttede apparater på kjøkkenet.
Kontroll av eksisterende vann- og avløpsinstallasjoner for å sikre at de oppfyller gjeldende krav.

• Avflassing på fronter bør utbedres for å forhindre ytterligere slitasje og forringelse av kjøkkeninnredningen. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert levetid og estetisk forringelse.

• Komfyrvakt
Konsekvens:
Fravær av komfyrvakt gir redusert brannsikkerhet og økt fare for personskade og materielle skader. Dette er et avvik fra dagens sikkerhetsstandard.

Tiltak:
Monter komfyrvakt i henhold til gjeldende krav og produsentens anvisning.
Sørg for at komfyrvakten er riktig plassert og testet for funksjon.

4 . ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Samt mekanisk avtrekk i rommet.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Rør-i-rør-systemets fordelerskap mangler merking. Forholdet påvirker ikke anleggets daglige funksjon, men gir redusert oversikt ved drift, vedlikehold og feilsøking. Det anbefales at kursene merkes

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon og naturlig ventilasjon i boligen. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på ca 120 liter og produksjonsår er ukjent. Mulig da rør ble lagt om på badet i 2004.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Kravet da VVB ble montert er dekket med nåværende løsning.

Iflg. dagens krav er det er pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.

El- tilkobling:
Konsekvens
Varmtvannsberederen er ikke tilkoblet etter dagens regelverk. Løsningen var vanlig på installasjonstidspunktet, men oppfyller ikke dagens krav til fast elektrisk tilkobling.
Tiltak
For å oppnå dagens sikkerhetsnivå anbefales det at autorisert elektriker vurderer om berederen bør tilkobles fast installasjon i samsvar med gjeldende regelverk.

- Alder:

Konsekvens:
Økt sannsynlighet for lekkasje og vannskader.
Risiko for redusert energieffektivitet og ujevn temperaturregulering.
Potensielt kostbare reparasjoner eller følgeskader ved havari.

Tiltak:
Vurder utskifting av varmtvannstanken til en ny enhet som oppfyller dagens krav til sikkerhet og energieffektivitet. Sørg for korrekt el-tilkobling og dokumentasjon ved installasjon.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukker, sprinkelanlegg og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser samt fyring med ved.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt
Konsekvens:
Fravær av komfyrvakt gir redusert brannsikkerhet og økt fare for personskade og materielle skader. Dette er et avvik fra dagens sikkerhetsstandard.

Tiltak:
Monter komfyrvakt i henhold til gjeldende krav og produsentens anvisning.
Sørg for at komfyrvakten er riktig plassert og testet for funksjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4 . Etasje	57			57	5
Kjeller		5		5	
SUM	**57**	**5**			**5**
SUM BRA	**62**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4 . Etasje	Kjøkken, bad, entré, stue, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Takhøyde er målt til 3,14 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.8.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Endre Urheim og Annelen Dogger Schmidt	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Zetlitz' gate 1 B

Hjemmelshaver
Zetlitz Gate 1 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0401/Zetlitz Gate 1 Borettslag	995143054	H0401	Eiendomsnøkkelen Forvaltning As	Endre Urheim og Annelen Dogger Schmidt

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
10

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og sameiets interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Borettslaget eier tomten på 571,20 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

Under vår tid:
2023: Stue: Hengt opp lampe, koblet ny lampe til eksisterende koblingsboks i tak. Soverom: Lagt opp 3 nye stikk, montert ny lampe på eksisterende punkt. Kjøkken: Montert ny stikk under bryter. Gang: Montert ny lampe på punkt. Sikringsskap : Montert overspenningsvern.

Før vår tid:
2024: Ny stekeovn (bytte av stikk til stekeovn og satt inn nedtrappingsmodul til ovn (16A)) og montering av LED lys under kjøkkenskap / byttet lysarmatur
Begge utført av Boligelektrikeren AS
Kjøkkenet skal være fra 2018 (IKEA)
Bad er antatt fra 2004 med oppgradert baderomsinnredning fra 2023 (nytt gulvstående toalett og servant med underskap). Informasjon hentet fra tidligere salgsoppgave. Fra egenerklæringskjemaet tidligere eier: “Bytte av baderomsinnredning gjort 2023, klosett og vask. Gjort iht. forskrift og med særdeles lang snekker erfaring.
Kun koblet på eksisterende løsninger.
Peisovn stue skal være fra 2013

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
Dokumentasjon ligger hos borettslaget.
2024: Renovering av fasade og tak på bakgårdsbygg, inkludert bytte av vinduer. Bytt av vinduer: Takst og vindusspesialisten (2021-2022)
Renovering av fasade mot gate og gårdsrom: Pussemester AS (2020-2021)
2021: utskiftning av ringeklokker
Renovering av 7 pipetopper Romerike pipeservice AS (2020-2021)
Renovering av tak, inkl etablering av luftet undertak: City Taktekking AS (2020)
2018: mulig musehull i kjellervegg ble tettet og musefeller satt opp
2014: ny membran på takterasser
2013: Bygging av balkonger: Balkongteam AS2012-2013: Ombygging av loft til leilighet av Arkitektene Dahl og Myrhol AS
2013-2014: Sanering av fukt i kjeller og loft. Montering av fuktningsanlegg kjeller
2012: piperehabilitering

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
Det har blitt observert noen få små biller, trolig majorstuenbiller (brun pelsbille) på gulvet og i vinduskarmer. De har ikke vært sjenerende, og vi har heller ingen skader som følge av dem. De kommer trolig flyvende inn vinduet og har kun blitt observert om sommeren. Tiltak: Jevnlig rengjøring da de lever av støv
I 2020 ble det observert rotter i kjelleren, men de ble raskt fjernet med feller. Har ikke blitt observert siden

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	17.08.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.08.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	15.08.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	16.03.2010		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	28.08.2024	Bolig elektrikeren	Gjennomgått		Nei
Eierskifte rapport			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	25.09.2023	Bolig elektrikeren	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Endre Bjørge Urheim	9578-5999-4-3749824	2026-08-13 10:26:23
Annelen Dogger Schmidt	9578-5999-4-3834021	2026-08-13 10:40:49

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
13. aug. 2026

Oppdragsnummer
29-0249/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Zetlitz' gate 1B, 0165 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Endre Urheim, Annelen Dogger Schmidt

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. august 2023

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: 83680659
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Fra forrige eiere: Bytte av baderomsinnredning gjort 2023, klosett og vask. Gjort iht. forskrift og med særdeles lang snekkererfaring. Kun koblet på eksisterende løsninger.

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dokumentasjon ligger hos borettslaget: Bytt av vinduer: Takst og vindusspesialisten (2021-2022) Renovering av fasade mot gate og gårdsrom: Pussemester AS (2020-2021) Renovering av 7 pipetopper: Romerike pipeservice AS (2020-2021) Renovering av tak, inkl etablering av luftet undertak: City Taktekking AS (2020) Bygging av balkonger: Balkongteam AS (2013)

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligelektrikeren AS. Dokumentasjon på utført arbeid ligger vedlagt. Nye stikkontakter, bytte av Halogen til LED-dimmere. Ny stekeovn og sikring til den. Overspenningsvern.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Usikre her, deler ble kontrollert da elektriker var her. Se hvilke deler i dokumentasjonen

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

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?

Ja

Beskriv: Kommer kontroll av sentralavtrekk ca en gang i halvåret

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Normal bruksslitasje/småskader på et par fliser ved toalett og vegg ved speil

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ifølge tidligere eier har det vært fukt i kjeller 2013-2014. Det ble installert avfuktningsanlegg og det gjennomføres årlig kontroll av Tørt Bygg AS. Vi er ikke kjent med at det har vært fukt i kjeller i ettertid

---

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: Bygget er fra 1875 og har et par små sprekker i vegg ved ovn og i tak, og skjevheter i gulvet som følge av det

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det har blitt observert noen få små biller, trolig majorstuenbiller (brun pelsbille) på gulvet og i vinduskarmer. De har ikke vært sjenerende, og vi har heller ingen skader som følge av dem. De kommer trolig flyvende inn vinduet og har kun blitt observert om sommeren. Tiltak: Jevnlig rengjøring da de lever av støv I 2020 ble det observert rotter i kjelleren, men de ble raskt fjernet med feller. Har ikke blitt observert 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?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke om annet enn vanlig tilstandsrapport og salgsoppgave

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0249/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Annelen Dogger Schmidt	**2026-08-13**	**Endre Bjørge Urheim**	**2026-08-13**

Identifikasjon

Annelen Dogger Schmidt

Identifikasjon

Endre Bjørge Urheim

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Zetlitz' gate 1B, 0165 OSLO**	
Dato for energimerking **16.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-333382**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80485840**
Gårdsnummer **208**	Bruksnummer **841**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1875**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **57,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **57,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **245,20 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **245,20 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 787 kWh**



Zetlitz' gate 1B, 0165 OSLO

Detaljering

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



Zetlitz' gate 1B, 0165 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 25: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

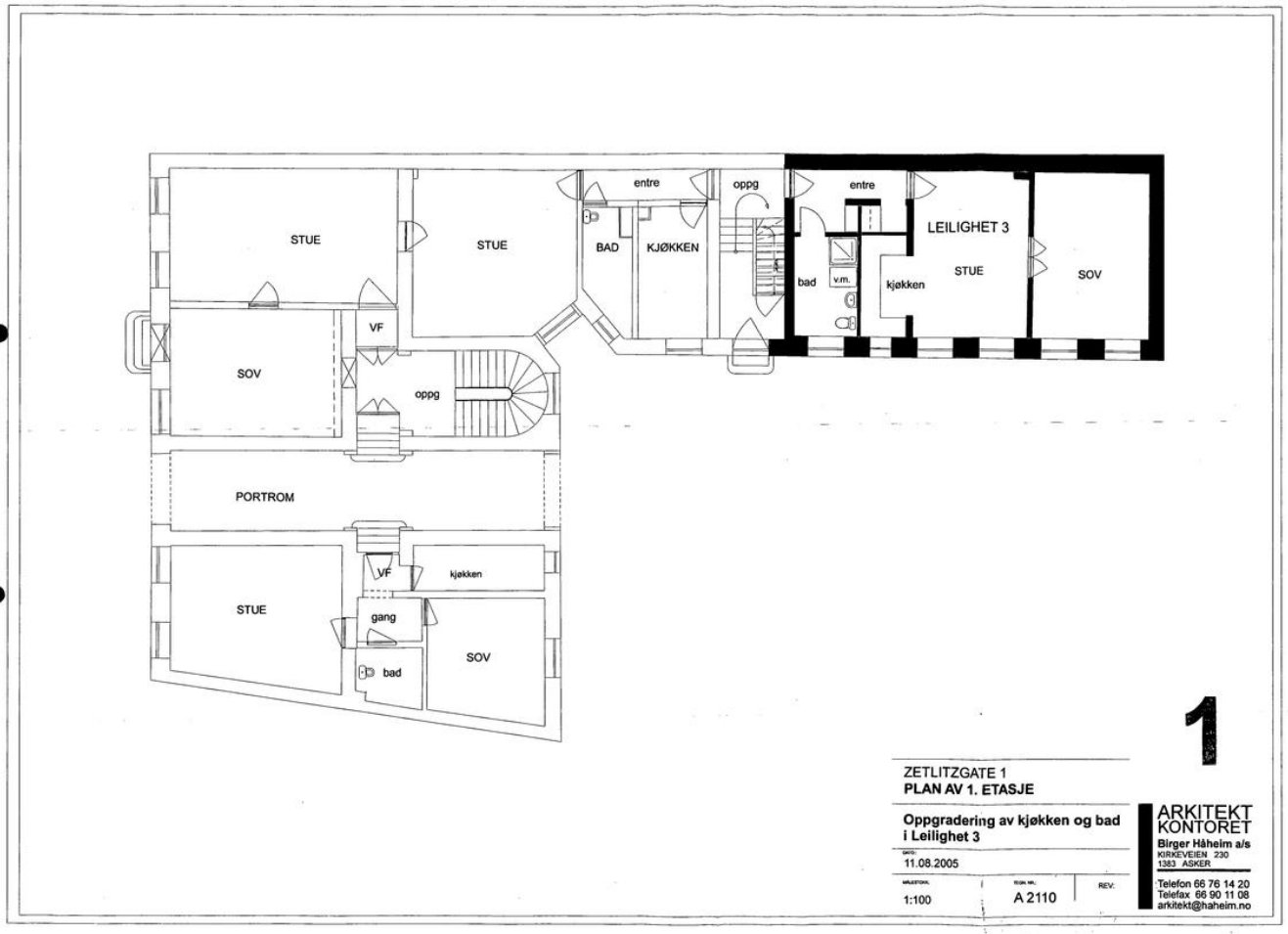
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

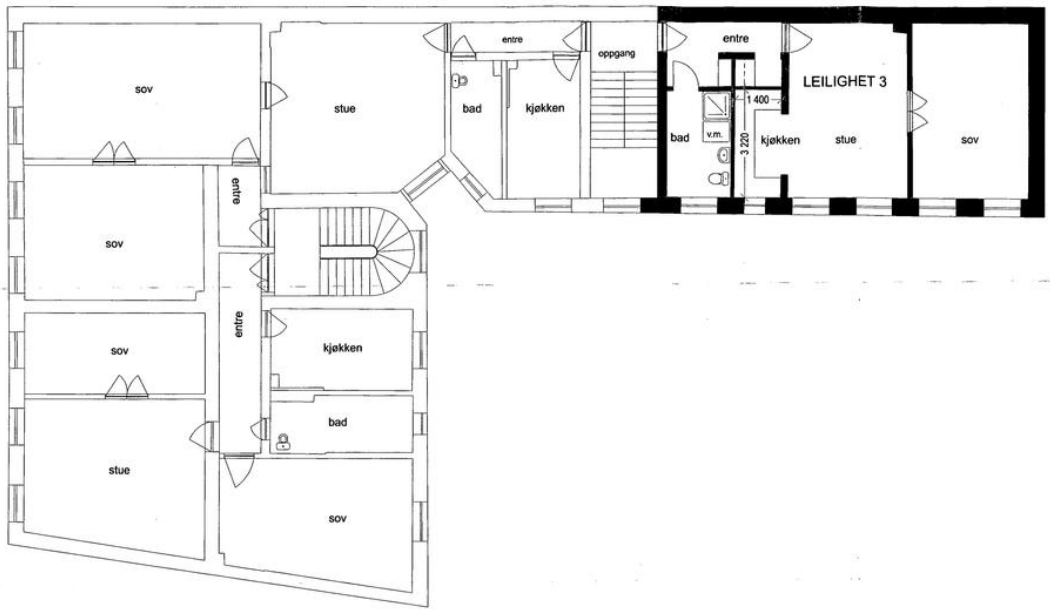
NOTATBLAD

Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)		Saksnummer
Arbeidets og bygningens art	**Gnr / Bnr:**	**208 / 841**
	Adresse:	**ZETLITZ´ GATE 1 ,**
Tiltakshaver	**Saksnr:**	**2005/11022**
Ansvarlig søker	**Registrert dato:**	**09092005**

~~1~~		16		31		46		61		76		91							
~~2~~		17		32		47		62		77		92							
~~3~~		18		33		48		63		78		93							
~~4~~		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

Nr. 18.792 sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-2000


STUE
STUE
entre
oppg
BAD
KJØKKEN
entre
LEILIGHET 3
bad
v.m.
kjøkken
STUE
SOV
SOV
VF
oppg
PORTROM
STUE
VF
kjøkken
gang
bad
SOV
1
ZETLITZGATE 1
PLAN AV 1. ETASJE
Oppgradering av kjøkken og bad i Leilighet 3
DATO:
11.08.2005
MÅLESTOKK:
1:100
TEGN. NR.:
A 2110
REV:
ARKITEKT KONTORET
Birger Håheim a/s
KIRKEVEIEN 230
1383 ASKER
Telefon 66 76 14 20
Telefax 66 90 11 08
arkitekt@haheim.no



2

ZETLITZGATE 1
PLAN AV 2. ETASJE

Oppgradering av kjøkken og bad i Leilighet 3

DATO: 11.08.2005

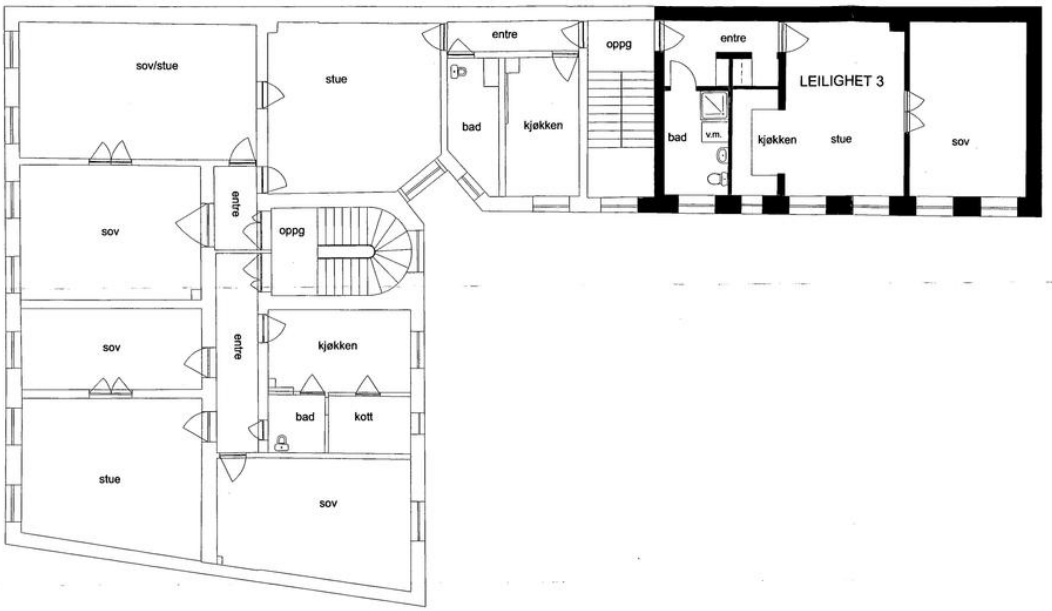
MÅLESTOKK: 1:100

TEGN. NR.: A 2120

REV:

ARKITEKT KONTORET
Birger Håheim a/s
KIRKEVEIEN 230
1383 ASKER

Telefon 66 76 14 20
Telefax 66 90 11 08
arkitekt@haheim.no



3

ZETLITZGATE 1
PLAN AV 3. ETASJE

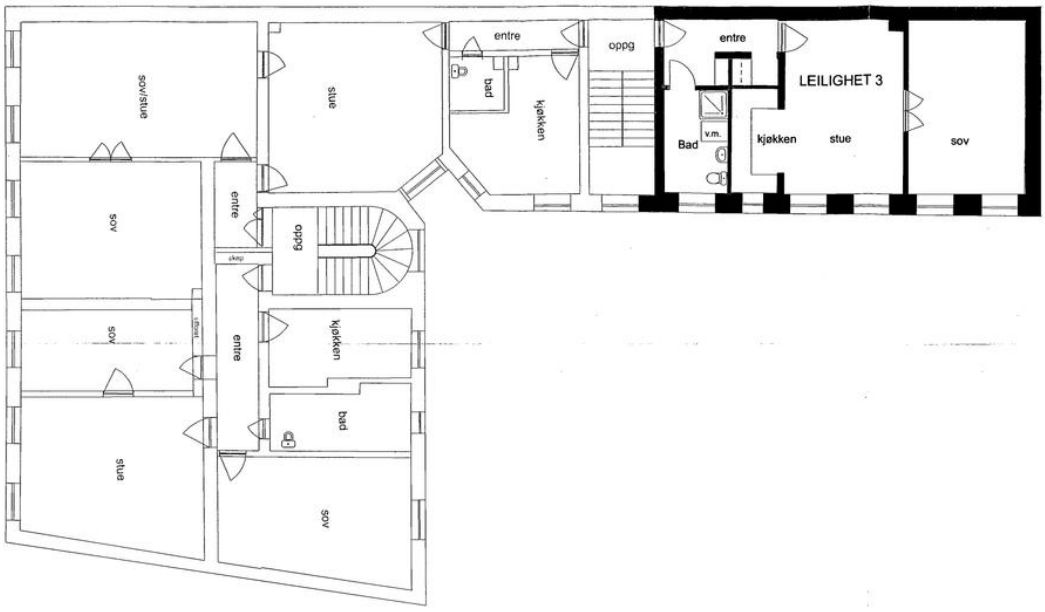
Oppgradering av kjøkken og bad i Leilighet 3

DATO: 11.08.2005

MÅLESTOKK: 1:100 TEGN.NR. A 2130 REV.

ARKITEKT KONTORET
Birger Håheim a/s
KIRKEVEIEN 230
1383 ASKER

Telefon 66 76 14 20
Telefax 66 90 11 08
arkitekt@haheim.no



4

ZETLITZGATE 1
PLAN AV 4. ETASJE

Oppgradering av kjøkken og bad i Leilighet 3

DATO: 11.08.2005

MÅLESTOKK: 1:100

TEGN. NR.: A 2140

REV:

ARKITEKT KONTORET
Birger Håheim a/s
KIRKEVEIEN 230
1383 ASKER

Telefon 66 76 14 20
Telefax 66 90 11 08
arkitekt@haheim.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Birger Håheim AS Arkitektkontoret
Kirkeveien 230
1383 ASKER

Dato: 07 NOV. 2005

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

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

TILLATELSE ETT TRINN - ZETLITZ´ GATE 1A

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

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

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

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

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

Bortfall av tillatelse

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

Søknaden:

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Godkjenninger
Følgende tegninger og kart er vurdert og godkjent.

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

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

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

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

Estetiske forhold:
Tiltaket omfatter kun innvendige arbeider.

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

Avfallsplan:
Forenklet avfallsplan datert 19.08.2005 er godkjent.

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

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

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

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

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

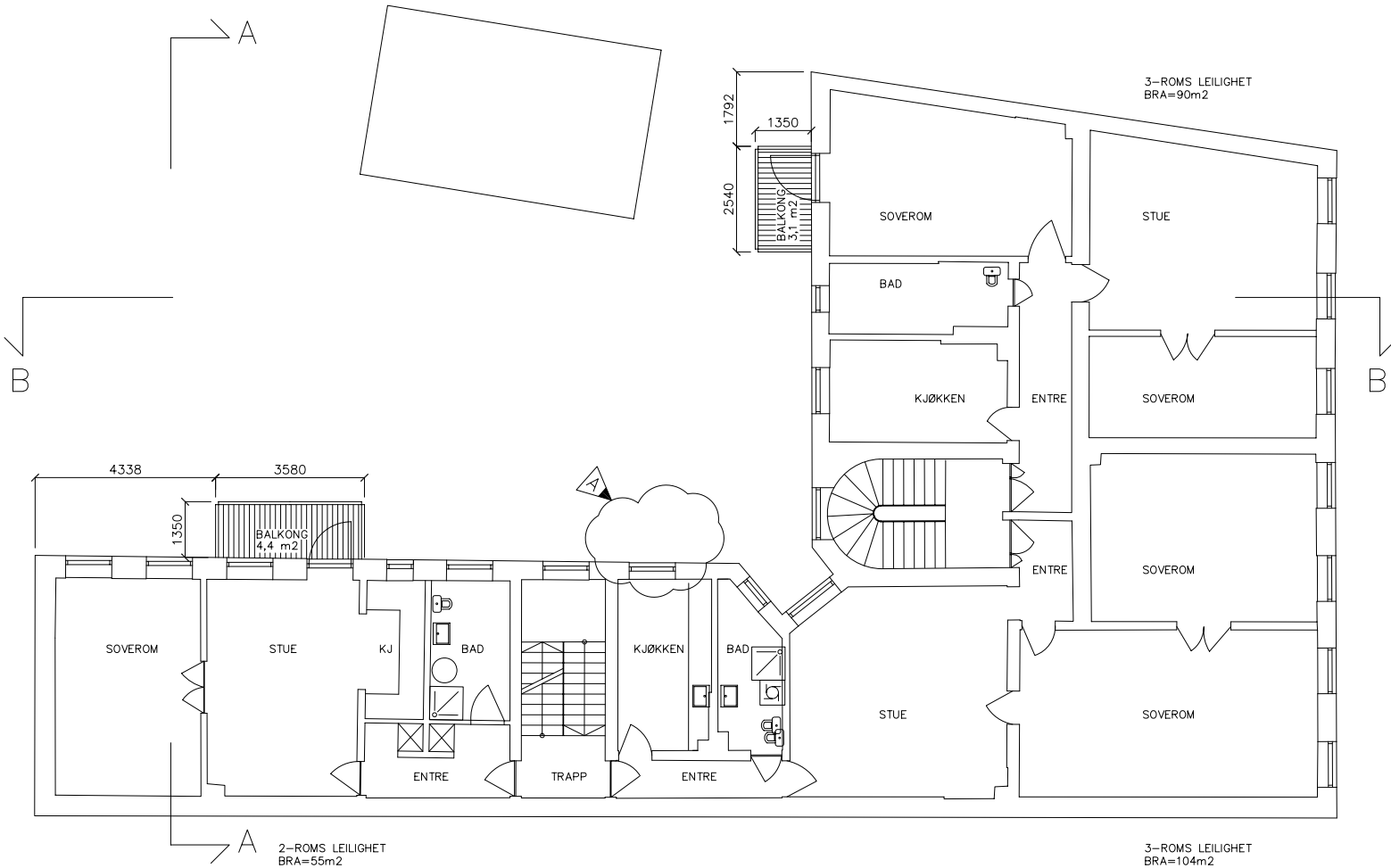
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Nils Hjermann
avdelingsenhetsleder

Eva Irene Lyseng
saksbehandler

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

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



VEDLEGG E-09

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

TEGNINGSTYPE
RAMMESØKNAD

TEGNINGSINNHOLD
NYE FORHOLD
PLAN 2. TIL 4. ETASJE

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

REV.	REV. GJELDER	TEGN.	KTR.	DATO
A	BALKONG FJERNET	TV	TV	150610

TILTAKSHAVER
ZETLITZGATE 1 ANS
SLEMDALSVEIEN 72 0373 OSLO

PROSJEKTERENDE
tanja SIVILARKITEKT vardund
DRAMMENSVN 126A
0277 OSLO

TEGNINGNUMMER 049.22
REV A

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Wilsesg 4
0178 OSLO

Dato: 09.06.2017

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

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

Ferdigattest - Zetlitz' gate 1 A

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

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

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

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

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

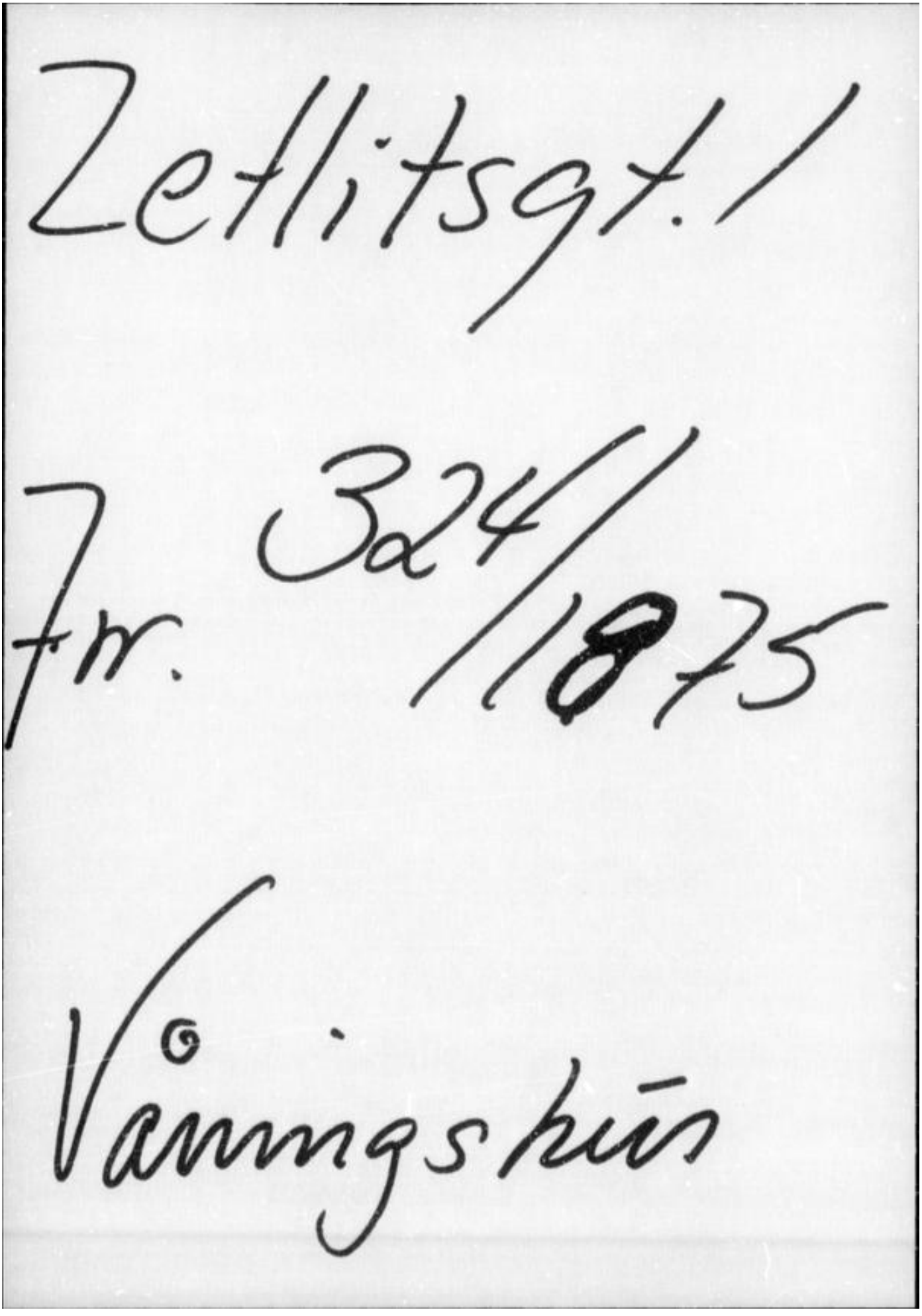
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.06.2017 av:

Eva Irene Lyseng - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:

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


Zetlitsgt. 1
fr. 324
1875
Vånngshus

Nr. 324/75. 2 Etagers i Almindelig. BCN. 329/75.

Til Hr. Byggningsinspektionen CN. 1213-1246/75.

for Vestre Distrikt

STADSINGENIØREN 639.75 KRISTIANIA

Undertegnede Anmeldes til Opførelse paa Tomten No. 1 ved Tøihuus Gade en 4 Etages Bygning som bliver 25 Alen høi og vil faa tre 12" og en 9" Piber. 2 Trapper og Trinder uden for Kjøkkentrapen saaledes som anmærket er paa Tegningen.

Undertegnede Anmeldes til Opførelse paa samme Tomt Bagtomten en 3 Etages Bygning med 9" Piber, sammensat af En Etages Huus som bliver liggende 3 Alen fra Bygningen. Bygningerne vil blive Opført efter Bygningsloven og vedlagte Tegninger. Tegningerne overensstemmende med Sundhedskommissionens sidste Vedtægter 8 & 11.

Christiania den 30 November 1875.

Arbeidsgiver
M. Thorkildsen

Modtaget 7/12 75
Otto Simonsen.

Oversendes den første Sundhedscommission.
Undertegnede Lis Approbation
Christiania 7/12 75.
Otto Simonsen
constd.

Vedtaget at henvise
Chr 8/12 75 Pihlmann

Oversendes Stadsingeniøren og Byggningskommissionen til Iagttagelse af de i Lov af 8de Juni 1858, §§ 6, 7 og 8 paa bedre Bestemmelser.
Christiania, 8/12 75. Pihlmann

Hvideforholdes af Tomtets Vestre Midtlinje forbi
omhandlede Grund bestemmes ved den rette Linje,
der tænkes trukken fra dens Skjæringspunkt med
Fremmedgaden Østenfor til dens Skjæringspunkt
med Wessels Vestre Veiskille, førstnævnte Punkt belig-
gende paa Coten 90,0, sidstnævnte beliggende paa
Coten 88,0. ofsa Vedkommende Bygn.
Forlaget vil langs Grandens Vestre Kant komme at
ligge indtil 6 Tommer høiere end den foreslaa-
ede Midtlinje
88 7/8 Kjøre for Siden ingen Anmerkning fand;
dog bør det bestemmes, at Kjelderne ikke lægges
dybere endeel de Rammer dreiner til en linie
i Jorden anlagt under Skraat paa den Kommer at ligge
3 Alen dybest med Render, der maa gaae
et Fald af mindst 1 Fod paa 60 Fod, ligeledes
Kjeldergulvene kommer til at ligge mindst 12 Tom-
mer høiere end Kjellerrendernes Overkant.
Afløb for Vandet kan skee
Kristiania d 9de Oktbr 1875.
O. K. Andersen

Forhold som anført.
10/12 1875
Bryn Heyer

Approberes forsaavidt Arbeidet kunde udføres i indeværende
Aar. Ved A. maa opføres en Pille da det tilliggende
Terræn ikke tillader. – Stadsingeniørens Paategning
medtages Anmelderen til Efterretning
Chr 11/12 75 O. Bull

Overensstemmende med Stadsingeniørens. Nærværende Anmeldelse indgaar
i følge Bygningslovens §3, da Arbeidet endnu ikke er eller opføres
bestemt paabegyndt.
Christiania d. 11/12 76 Ekman.

INNKALLING OG SAKLISTE

TIL

GENERALFORSAMLING I ZETLITZ GATE 1 BORETTSLAG

Tid: 22.april 2026 kl. 20.00
Sted: Bakgården

Sakliste:

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

2. **Styrets årsberetning for 2025**
   Forslag til vedtak: Tas til orientering

3. **Årsregnskap for 2025**
   Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes. Revisors beretning tas til etterretning.

4. **Styrehonorar**
   Forslag til vedtak: Styret får 50 000 kr til intern fordeling. I tillegg skal det betales arbeidsgiveravgift av honoraret.

5. **Budsjett 2026**
   Forslag til vedtak: Styrets budsjett for 2026 tas til orientering.

6. **Saker fra styret**

   6.1 Bytte av internettleverandør
   Forslag til vedtak: Til orientering

PHM Forvaltning AS
Gamle Drammensvei 40
1369 Stabekk

Tlf : 67 8188 00
forvaltning@phm.no
www.phmforvaltning.no

7. Valg av styre

Hele styret er på valg i år.

Styreleder	Morten Bach Johnsen	(valgt for 2 år i 2024, tar ikke gjenvalg)
Styremedlem	Kjartan Madsen	(valgt for 1 år i 2025, på valg)
Styremedlem	Johan Andreas Stang Lund	(valgt for 2 år i 2024, på valg)
Varamedlem	Hedda Stang Lund	(valgt for 2 år i 2024, på valg)

Flattum Revisjon gjenvelges som revisor.

Vel møtt!

Stabekk, 9. april 2026
For styret i Zetlitz Gate 1 Borettslag

Karianne Svalund Bergseng
PHM Forvaltning AS

STYRETS ÅRSBERETNING 2026 FOR
Zetlitz Gate 1 Borettslag

Tillitsvalgte
Styret har bestått av følgende styresammensetning det siste året;

Styreleder	Morten Bach Johnsen
Styremedlem	Kjartan Madsen
Styremedlem	Johan Stang Lund
Varamedlem	Hedda Strøm

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

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

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

Flattum & CO er borettslagets revisor.

Møtevirksomhet

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker:

- Arbeid knyttet til kjøp og salg av boenheter

- Arbeid knyttet til forsikringssaker

- Byttet forsikringsmegler

- Gjennomført test av brannanlegget

- Service på ventilasjonsanleggene

- Gjennomført el-tilsyn med Elvia

- Reparasjon av VVS-anlegg i kjeller

- Gjennomgang av eksisterende avtaler

- Øvrig administrativt arbeid og mindre vedlikeholdsarbeid

Planlagt:

- Dugnad (i mai)

- Bytte nettleverandør (Fiber)

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

Ansatte/arbeidsmiljø
Det er ingen ansatte i borettslaget.

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

Forsknings- og utviklingsaktiviteter
Selskapet driver ikke FOU.

Økonomi
Forutsetningen for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt under denne forutsetningene.

Resultatregnskapet viser et underskudd på kr. 245 406,- For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

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

Oslo, 9.april 2026

Morten Bach Johnsen
Styreleder

Kjartan Madsen
Styremedlem

Johan Stang Lund
Styremedlem

BankID Signing
Stang Lund, Johan Andreas
2026-03-20
BankID Signing
Johnsen, Morten Bach
2026-03-20
BankID Signing
Kjartan Thomas Madsen
2026-03-20

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Zetlitz Gate 1 Borettslag Org.nr. 995143054

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Zetlitz Gate 1 Borettslag

Resultatregnskap år 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inntekter felleskostnader		655 809	624 464	642 384	674 600
Inntekter kabel-TV/ bredbånd		41 280	90 672	41 280	41 280
Inntekter renter		551 936	605 911	0	0
Inntekter avdrag		110 185	108 728	0	0
Andre inntekter		0	99	0	0
Sum inntekter		**1 359 210**	**1 429 875**	**683 664**	**715 880**
Kostnader					
Lønn	1	68 460	68 460	68 460	57 050
Avskrivninger	2	358 344	358 344	0	0
Kommunale avgifter		229 610	211 694	236 000	251 000
Strøm og varme		92 527	57 008	65 000	85 000
TV og bredbånd		35 850	88 739	34 000	41 000
Vaktmester		30 092	25 410	30 000	40 000
Renhold		35 590	36 285	40 000	40 000
Reparasjon og vedlikehold	3	58 523	775 117	90 500	72 000
Forretningsførsel og honorarer	4	55 300	112 880	61 500	65 000
Forsikring		88 983	84 223	100 000	100 000
Egenandel forsikring		0	10 000	10 000	0
Andre driftskostnader	5	11 489	21 051	26 600	26 600
Sum kostnader		**1 064 767**	**1 849 212**	**762 060**	**777 650**
Driftsresultat		**294 443**	**-419 337**	**-78 396**	**-61 770**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		12 087	10 934	9 000	10 500
Finanskostnader		551 936	605 911	0	0
Sum finans	6	**-539 849**	**-594 977**	**9 000**	**10 500**
Resultat		**-245 406**	**-1 014 314**	**-69 396**	**-51 270**

Zetlitz Gate 1 Borettslag

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger	7	32 405 000	32 405 000
Andre anleggsmidler	8	5 733 503	6 091 847
Sum anleggsmidler		**38 138 503**	**38 496 847**
Omløpsmidler			
Kunder fordringer		488	4 819
Forskuddsbetalte kostnader		10 233	15 592
Sum fordringer	**9**	**10 721**	**20 411**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**10**	**507 203**	**481 847**
Sum omløpsmidler		**517 923**	**502 258**
Sum eiendeler		**38 656 426**	**38 999 105**

Zetlitz Gate 1 Borettslag

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Andelskapital	11	80 000	80 000
IN fellesgjeld	12	4 313 743	3 333 241
Opptjent egenkapital	13	-5 323 352	-5 077 946
Sum egenkapital		**-929 610**	**-1 664 705**
Gjeld			
Borettsinnskudd		31 630 000	31 630 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	7 870 332	8 961 020
Sum langsiktig gjeld		**39 500 332**	**40 591 020**
Leverandørgjeld		23 592	7 705
Annen kortsiktig gjeld	15	62 112	65 085
Sum kortsiktig gjeld		**85 704**	**72 790**
Sum egenkapital og gjeld		**38 656 426**	**38 999 105**

OSLO, 06.03.2026
Zetlitz Gate 1 Borettslag

Morten Bach Johnsen	Johan Andreas Stang Lunc	Kjartan Thomas Madsen
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

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

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Foretaket er et Borettslag i kommune 0301 Oslo .

Note 1 Lønnskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre og	60 000	60 000	60 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460	8 460	7 050
Sum lønnskostnader	**68 460**	**68 460**	**68 460**	**57 050**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar til fordeling for 2025 er kr. 60 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 2 Avskrivninger

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Avskrivning på bygninger og	358 344	358 344	0	0
Sum avskrivninger	**358 344**	**358 344**	**0**	**0**

Avskrivninger gjelder renovering prosjekt og begynte å avskrive fra 2022.

Note 3 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Snørydding	0	7 579	9 000	0
Rep. og vedlikehold bygninger	0	2 738	20 000	20 000
Sylinder,lås,port	0	7 500	8 000	8 000
Vedlikehold	0	715 812	0	0
El-arbeid	0	5 081	6 000	6 000
Brann kontroll	28 600	12 508	13 000	13 000
Ventilasjonsanlegg	20 958	15 363	25 000	25 000
Gressklipping	8 965	8 538	9 500	0
Sum vedlikehold	**58 523**	**775 117**	**90 500**	**72 000**

Note 4 Honorarer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	14 875	11 875	14 000	15 500
Forretningsførerhonorar	37 500	33 242	37 500	39 500
Andre Honorarer	2 925	67 763	10 000	10 000
Sum honorar	**55 300**	**112 880**	**61 500**	**65 000**

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

Note 5 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Miljøgebyr	0	5 000	5 000	5 000
Dugnadskostnader	0	5 114	5 000	5 000
Porto	0	92	300	300
Ligningsoppgaver	540	600	800	800
Kopiering, trykking	853	875	1 000	1 000
Styreportal	2 250	2 814	3 000	3 000
Bank og kortgebyr	5 642	5 210	6 500	6 500
Forsinkelsesgebyr	35	0	0	0
Annen kostnad	2 169	1 350	5 000	5 000
Øreavrunding	0	-4	0	0
Sum andre kostnader	**11 489**	**21 051**	**26 600**	**26 600**

Note 6 Finans

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteinntekter	2 988	3 011	2 000	2 000
Renter fra Kravia	616	0	0	0
Annen finansinntekt	8 483	7 923	7 000	8 500
Sum finansinntekter	**12 087**	**10 934**	**9 000**	**10 500**
Rente lån 303921	117 399	134 352	0	0
Rente lån 304025	377 395	424 267	0	0
Rente lån 304169	57 142	47 292	0	0
Sum finanskostnader	**551 936**	**605 911**	**0**	**0**
Sum finans	**-539 849**	**-594 977**	**9 000**	**10 500**

Annen finansinntekt er kundeutbytte fra forsikringsselskapet.

Note 7 Bygninger

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

Bygningen avskrives ikke. Det har ikke vært tilgang eller avgang i løpet av året. Vedlikeholdet som er utført i 2025 anses å dekke verdiforringelsen på bygningen. Ytterligere avsetning anses ikke som nødvendig.

Note 8 Anlegg

	Anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01	7 160 985
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	7 160 985
Årets av- og nedskr. pr.31.12	358 343
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	1 427 481
Bokført verdi pr.31.12	5 733 503
Anskaffelsesår	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	17

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

Note 9 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Sum kundefordringer	**488**	**4 819**
Mellomregning lån	0	0
Forskuddsbetalte kostnader	0	7 229
Forskuddsbetalt TV/ internett	10 232	8 363
Sum andre fordringer	**10 233**	**15 592**
Sum fordringer	**10 721**	**20 411**

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

Andre forskuddsbetalt kostnader er forsikringshonorar.

Note 10 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto kr 376 313 og kapital konto kr 118 290.
Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 12 600.

Note 11 Andelskapital

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

Note 12 IN fellesgjeld

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

Det var 9 av 16 andeler har nedbetalt sin andel av lån og 1 andeler har delvis nedbetalt på lån nr.303921

Det var 3 av 16 andeler har nedbetalt sin andel på lån nr.304025

Det er 2 andel som har foretatt individuell nedbetaling av fellesgjeld i 2025 med kr 980 502.

Note 13 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01	**-5 077 946**	**-4 063 632**
Årets resultat	**-245 406**	**-1 014 314**
Egenkapital 31.12	**-5 323 352**	**-5 077 946**

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

Note 14 Langsiktig gjeld

Lån 303921-IN lån		
Renter 31.12.25: 5,85%, løpetid 25 år		
Opprinnelig lånebeløp 2018	5 500 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	766 350	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	55 532	
Nedbetalt tidligere, IN	2 817 840	
Nedbetalt i år, IN	292 949	
Lånesaldo 31.12		1 567 329
Beregnet innfrielsesdato: 15.09.2043		
Lån 304025		
Renter 31.12.25: 5,85%, løpetid 40 år		
Opprinnelig lånebeløp 2020	7 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	345 598	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	47 623	
Nedbetalt tidligere, IN	515 401	
Nedbetalt i år, IN	687 553	
Lånesaldo 31.12		5 403 825
Beregnet innfrielsesdato: 15.09.2060		
Lån 304169- Ikke IN lån		
Renter 31.12.25: 5,85%, løpetid 36 år		
Opprinnelig lånebeløp 2024	911 125	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 916	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	7 031	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	0	
Lånesaldo 31.12		899 178
Beregnet innfrielsesdato: 15.09.2060		
Sum langsiktig gjeld		7 870 332

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

Note 15 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Påløpte styrehonorar	6 100	0
Mellomregning lån	15 656	6 281
Påløpt rente	19 184	23 801
Påløpt kostnad og forskussbet.	15 168	7 856
Forskuddsbetalt inntekt	6 004	27 147
Sum annen kortsiktig gjeld	**62 112**	**65 085**

Annen påløpt kostnad er strøm og forretningshonorar desember.

Note 16 Pantstillelser

Gjeld som er sikret ved pant utgjør ved utgangen av 2025 tilsammen pantelån og borettsinnskudd kr 39 500 332 og balanseført verdi av eiendeler som er pantsatt for gjeld utgjør kr 32 405 000.

Note 17 Fortsatt drift

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

Note 18 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	**429 468**	**283 041**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-245 406	-1 014 314
Årets avskrivninger	358 344	358 344
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-1 090 688	-38 486
Nedskriving IN-gjeld	980 502	840 883
B. Årets endring i disponible midler	2 752	146 427
C. Disponible midler 31.12	**432 220**	**429 468**

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

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Til Generalforsamlingen i Zetlitz Gate 1 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Zetlitz Gate 1 Borettslag sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 245 406. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og oppstilling over endring av disponible midler.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling pr. 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
St. Olavs gate 25, 0166 OSLO
Postboks 62 Sentrum, 0101 OSLO
Organisasjonsnummer/revisornummer:
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no
Web: www.flattum.no
Telefon: +47 22 98 21 20
Medlemskap: Den norske Revisorforening
Regnskap Norge

Internasjonal forbindelse:
GGi INDEPENDENT MEMBER

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 22. mars 2026
Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS



Håkon Sundby
Statsautorisert revisor

BankID Qualified Signing
Svalund, Karianne
2026-04-23
BankID Qualified Signing
Urheim, Endre Bjørge
2026-04-24

PROTOKOLL FRA

GENERALFORSAMLING I ZETLITZ GATE 1 BORETTSLAG

Tid: **22.april 2026 kl. 20.00**
Sted: **Bakgården**

Sakliste:

1. **Konstituering**
   - Registrering: Til stede var andelseiere fra totalt ni andeler. Fra PHM Forvaltning møtte Karianne Svalund Bergseng
   - Innkalling og sakliste ble godkjent
   - Karianne Svalund Bergseng ble valgt som møteleder
   - Karianne Svalund Bergseng ble valgt som protokollfører
   - Endre Urheim ble valgt til å undertegne protokollen

2. **Styrets årsberetning for 2025**
   Vedtak: Styrets årsberetning ble tatt til orientering

3. **Årsregnskap for 2025**
   Vedtak: Årsregnskapet for 2025 ble godkjent. Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. **Styrehonorar**
   Vedtak: Styret får 50 000 kr til intern fordeling. I tillegg skal det betales arbeidsgiveravgift av honoraret.

5. **Budsjett 2026**
   Vedtak: Styrets budsjett for 2026 ble tatt til orientering.

6. **Saker fra styret**

   6.1 Bytte av internettleverandør
   Styreleder orienterte om at borettslaget har fått tilbud på fibernett fra Global Connect.
   Vedtak: Tatt til orientering

phm Forvaltning

7. Valg av styre

Etter valget så består styret av følgende:

Styreleder	Johan Andreas Stang Lund	(ny, valgt for 1 år)
Styremedlem	Kjartan Madsen	(gjenvalgt for 1 år)
Styremedlem	Hedda Johansen Strøm	(valgt for 1 år)
Varamedlem	Felix Dreyer Hensley	(valgt for 1 år)

Flattum Revisjon ble gjenvalgt som revisor.

Generalforsamlingen ble hevet kl. 20.40.

Karianne Svalund Bergseng
Sign.

Endre Urheim
Sign.

Sagene Eiendomsmegling AS
Vogts gate 47A
0477 OSLO

Att.: Vilde Nadden

Deres ref.: 29-0249/26
Vår ref.: 29-1-10 13.08.2026

Andel 10 i Zetlitz Gate 1 Borettslag

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

Boligselskap:	Zetlitz Gate 1 Borettslag
Org.nr.:	995143054
Andelsnummer:	10
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr.:	83680659
Eier:	Urheim, Endre Schmidt, Annelen
Adresse:	Zetlitz Gate 1B, 0165 OSLO

Ligningsmessig fordeling:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2025	44 108
Andel formue pr 31.12.2025	22 143

Felleskostnader pr måned:

LÅN NR: 2247; AKONTO AVDRAG 10	33,00
LÅN NR: 2247; AKONTO RENTE 10	229,00
FELLESKOSTNADER	3 034,90
INTERNETT	262,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 3 558,90

Vennligst sjekk evt. restanse ved oppgjør.

Langsiktig gjeld:
Se vedlagte nedbetalingsplaner. Borettslaget har til sammen tre pantelån, hvorav to av disse er IN lån. Andel 10 har nedbetalt sin andel av de to IN lånene.

Lånenummer 304169 (ikke IN lån) saldo per 13.08.2026 Kr. 43 908,

Kontaktinformasjon
Styreleder: Johan Andreas Stang Lund,
Mobil: 4125 7365
E-post: jstanglund@gmail.com

Andre opplysninger
Se mer informasjon om borettslaget på Lettstyrt:

https://zetlitz1.lettstyrt.no/

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

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

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

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

Eierskiftemelding må sendes til forvaltning@phm.no

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

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

Med hilsen
PHM Forvaltning AS

EIENDOMSKREDITT

Zetlitz gate 1 Borettslag
c/o PHM Forvaltning AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Bergen, den 20.05.2026

RENTEENDRING

På bakgrunn av den generelle renteøkningen i pengemarkedet økes renten på deres lån nr. 304169 med 0,25 %-poeng.

Ny nominell rentesats på deres lån blir etter dette 6,10 % p.a. Ny effektiv rente blir 6,41 % p.a.

Endringen gjelder fra 03.06.2026.

For informasjon om nytt terminbeløp m.v., se nedbetalingsplan på brevets bakside.

Etter finansavtaleloven er vi pålagt å informere at dere har rett til å tilbakebetale lånet helt eller delvis før avtalt forfallstid, uten at ekstra kostnader vil påløpe.

Ta gjerne kontakt med våre saksbehandlere på utlån dersom dere har spørsmål i forbindelse med lånet.

Vennlig hilsen
Eiendomskreditt AS

Nedbetalingsplan

Dato		Terminbeløp	Renter	Avdrag	Gebyr	Restgjeld
15.06.2026	Terminbeløp	15 542	13 196	2 046	300	895 115
15.09.2026	Terminbeløp	15 914	13 651	1 963	300	893 152
15.12.2026	Terminbeløp	15 914	13 621	1 993	300	891 159
2026	Årssum	47 370	40 468	6 002	900	891 159
2027	Årssum	63 656	54 173	8 283	1 200	882 876
2028	Årssum	63 656	53 657	8 799	1 200	874 077
2029	Årssum	63 656	53 108	9 348	1 200	864 729
2030	Årssum	63 656	52 524	9 932	1 200	854 797
2031	Årssum	63 656	51 904	10 552	1 200	844 245
2032	Årssum	63 656	51 247	11 209	1 200	833 036
2033	Årssum	63 656	50 546	11 910	1 200	821 126
2034	Årssum	63 656	49 803	12 653	1 200	808 473
2035	Årssum	63 656	49 013	13 443	1 200	795 030
2036	Årssum	63 656	48 174	14 282	1 200	780 748
2037	Årssum	63 656	47 282	15 174	1 200	765 574
2038	Årssum	63 656	46 336	16 120	1 200	749 454
2039	Årssum	63 656	45 330	17 126	1 200	732 328
2040	Årssum	63 656	44 260	18 196	1 200	714 132
2041	Årssum	63 656	43 125	19 331	1 200	694 801
2042	Årssum	63 656	41 919	20 537	1 200	674 264
2043	Årssum	63 656	40 638	21 818	1 200	652 446
2044	Årssum	63 656	39 276	23 180	1 200	629 266
2045	Årssum	63 656	37 829	24 627	1 200	604 639
2046	Årssum	63 656	36 292	26 164	1 200	578 475
2047	Årssum	63 656	34 659	27 797	1 200	550 678
2048	Årssum	63 656	32 925	29 531	1 200	521 147
2049	Årssum	63 656	31 081	31 375	1 200	489 772
2050	Årssum	63 656	29 124	33 332	1 200	456 440
2051	Årssum	63 656	27 044	35 412	1 200	421 028
2052	Årssum	63 656	24 833	37 623	1 200	383 405
2053	Årssum	63 656	22 485	39 971	1 200	343 434
2054	Årssum	63 656	19 989	42 467	1 200	300 967
2055	Årssum	63 656	17 341	45 115	1 200	255 852
2056	Årssum	63 656	14 525	47 931	1 200	207 921
2057	Årssum	63 656	11 533	50 923	1 200	156 998
2058	Årssum	63 656	8 355	54 101	1 200	102 897
2059	Årssum	63 656	4 979	57 477	1 200	45 420
2060	Årssum	47 712	1 392	45 420	900	0
	Totalsum	2 195 730	1 257 169	897 161	41 400	0

EIENDOMSKREDITT

Zetlitz gate 1 Borettslag
c/o PHM Forvaltning AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Bergen, den 20.05.2026

RENTEENDRING

På bakgrunn av den generelle renteøkningen i pengemarkedet økes renten på deres lån nr. 303921 med 0,25 %-poeng.

Ny nominell rentesats på deres lån blir etter dette 6,10 % p.a. Ny effektiv rente blir 6,36 % p.a.

Endringen gjelder fra 03.06.2026.

For informasjon om nytt terminbeløp m.v., se nedbetalingsplan på brevets bakside.

Etter finansavtaleloven er vi pålagt å informere at dere har rett til å tilbakebetale lånet helt eller delvis før avtalt forfallstid, uten at ekstra kostnader vil påløpe.

Ta gjerne kontakt med våre saksbehandlere på utlån dersom dere har spørsmål i forbindelse med lånet.

Vennlig hilsen
Eiendomskreditt AS

Nedbetalingsplan

Dato		Terminbeløp	Renter	Avdrag	Gebyr	Restgjeld
15.06.2026	Terminbeløp	36 063	22 866	12 897	300	1 541 721
15.09.2026	Terminbeløp	36 580	23 511	12 769	300	1 528 952
15.12.2026	Terminbeløp	36 580	23 317	12 963	300	1 515 989
2026	Årssum	109 223	69 694	38 629	900	1 515 989
2027	Årssum	146 320	91 258	53 862	1 200	1 462 127
2028	Årssum	146 320	87 897	57 223	1 200	1 404 904
2029	Årssum	146 320	84 326	60 794	1 200	1 344 110
2030	Årssum	146 320	80 533	64 587	1 200	1 279 523
2031	Årssum	146 320	76 501	68 619	1 200	1 210 904
2032	Årssum	146 320	72 219	72 901	1 200	1 138 003
2033	Årssum	146 320	67 669	77 451	1 200	1 060 552
2034	Årssum	146 320	62 834	82 286	1 200	978 266
2035	Årssum	146 320	57 700	87 420	1 200	890 846
2036	Årssum	146 320	52 243	92 877	1 200	797 969
2037	Årssum	146 320	46 447	98 673	1 200	699 296
2038	Årssum	146 320	40 289	104 831	1 200	594 465
2039	Årssum	146 320	33 747	111 373	1 200	483 092
2040	Årssum	146 320	26 796	118 324	1 200	364 768
2041	Årssum	146 320	19 412	125 708	1 200	239 060
2042	Årssum	146 320	11 567	133 553	1 200	105 507
2043	Årssum	109 639	3 232	105 507	900	0
	Totalsum	2 559 982	984 364	1 554 618	21 000	0

EIENDOMSKREDITT

Zetlitz gate 1 Borettslag
c/o PHM Forvaltning AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Bergen, den 20.05.2026

RENTEENDRING

På bakgrunn av den generelle renteøkningen i pengemarkedet økes renten på deres lån nr. 304025 med 0,25 %-poeng.

Ny nominell rentesats på deres lån blir etter dette 6,10 % p.a. Ny effektiv rente blir 6,27 % p.a.

Endringen gjelder fra 03.06.2026.

For informasjon om nytt terminbeløp m.v., se nedbetalingsplan på brevets bakside.

Etter finansavtaleloven er vi pålagt å informere at dere har rett til å tilbakebetale lånet helt eller delvis før avtalt forfallstid, uten at ekstra kostnader vil påløpe.

Ta gjerne kontakt med våre saksbehandlere på utlån dersom dere har spørsmål i forbindelse med lånet.

Vennlig hilsen
Eiendomskreditt AS

Nedbetalingsplan

Dato		Terminbeløp	Renter	Avdrag	Gebyr	Restgjeld
15.06.2026	Terminbeløp	91 894	79 303	12 291	300	5 379 420
15.09.2026	Terminbeløp	94 136	82 036	11 800	300	5 367 620
15.12.2026	Terminbeløp	94 136	81 856	11 980	300	5 355 640
2026	Årssum	280 166	243 195	36 071	900	5 355 640
2027	Årssum	376 544	325 571	49 773	1 200	5 305 867
2028	Årssum	376 544	322 462	52 882	1 200	5 252 985
2029	Årssum	376 544	319 163	56 181	1 200	5 196 804
2030	Årssum	376 544	315 657	59 687	1 200	5 137 117
2031	Årssum	376 544	311 932	63 412	1 200	5 073 705
2032	Årssum	376 544	307 974	67 370	1 200	5 006 335
2033	Årssum	376 544	303 770	71 574	1 200	4 934 761
2034	Årssum	376 544	299 303	76 041	1 200	4 858 720
2035	Årssum	376 544	294 556	80 788	1 200	4 777 932
2036	Årssum	376 544	289 515	85 829	1 200	4 692 103
2037	Årssum	376 544	284 160	91 184	1 200	4 600 919
2038	Årssum	376 544	278 468	96 876	1 200	4 504 043
2039	Årssum	376 544	272 422	102 922	1 200	4 401 121
2040	Årssum	376 544	265 999	109 345	1 200	4 291 776
2041	Årssum	376 544	259 175	116 169	1 200	4 175 607
2042	Årssum	376 544	251 924	123 420	1 200	4 052 187
2043	Årssum	376 544	244 222	131 122	1 200	3 921 065
2044	Årssum	376 544	236 038	139 306	1 200	3 781 759
2045	Årssum	376 544	227 344	148 000	1 200	3 633 759
2046	Årssum	376 544	218 108	157 236	1 200	3 476 523
2047	Årssum	376 544	208 294	167 050	1 200	3 309 473
2048	Årssum	376 544	197 869	177 475	1 200	3 131 998
2049	Årssum	376 544	186 793	188 551	1 200	2 943 447
2050	Årssum	376 544	175 026	200 318	1 200	2 743 129
2051	Årssum	376 544	162 525	212 819	1 200	2 530 310
2052	Årssum	376 544	149 242	226 102	1 200	2 304 208
2053	Årssum	376 544	135 131	240 213	1 200	2 063 995
2054	Årssum	376 544	120 139	255 205	1 200	1 808 790
2055	Årssum	376 544	104 213	271 131	1 200	1 537 659
2056	Årssum	376 544	87 291	288 053	1 200	1 249 606
2057	Årssum	376 544	69 313	306 031	1 200	943 575
2058	Årssum	376 544	50 215	325 129	1 200	618 446
2059	Årssum	376 544	29 923	345 421	1 200	273 025
2060	Årssum	282 293	8 368	273 025	900	0
	Totalsum	12 988 411	7 555 300	5 391 711	41 400	0

VEDTEKTER FOR ZETLITZ GATE 1 BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 29.juni 2011

1 Lagets navn, forretningskontor og eiendom

1.1 Lagets navn og forretningskontor

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

1.2 Lagets eiendom

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

2 Lagets formål

2.1 Eksklusiv borett

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

2.2 Virksomhet i sammenheng med hovedformålet

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

3 Andelenes pålydende

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

4 Andelseierne

4.1 Fysiske personer

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

4.2 Fysiske personer kan bare eie én andel

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

4.3 Juridiske personer adgang til å erverve andeler

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

4.4 Kreditor og usolgte andeler

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

5 Generalforsamlingen

5.1 Myndighet

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

5.2 Møterett

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

5.3 Fullmektig og rådgiver

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

5.4 Ordinær generalforsamling

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

5.5 Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig opplyser hvilke saker de ønsker behandlet, jfr. brl. § 7-5.

5.6 Innkalling til generalforsamling

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

5.7 Saker som skal tas med i innkallingen

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

5.8 Om hvilke saker generalforsamlingen skal og kan behandle

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

5.9 Hvilke saker den ordinære generalforsamlingen skal behandle

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

1. Konstituering

a) Opptaking av navnefortegnelse.

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

c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

2. Årsberetning fra styret.

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

4. Godtgjøring til styret og revisor.

5. Valg av styremedlemmer og eventuelle varamedlemmer.

6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

5.10 Stemmerett

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

5.11 Flertallskrav

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

5.12 Vedtektsendringer

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

5.13 Skriftlig valg

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

5.14 Generalforsamlingsprotokoll

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

6 Styret

6.1 Styret

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

6.2 Valg av styremedlemmer

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

6.3 Tjenestetid og avsetting

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

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

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

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

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

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

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

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

7 Oppløsning

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

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

7.3 Omgjøring til selveierleiligheter

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

8 Forretningsførsel

8.1 Forretningsfører

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

8.2 Avtale om forretningsførsel

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

8.3 Forretningsførerens representasjonsrett utad

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

9 Revisjon

9.1 Valg av revisor

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

9.2 Revisors oppgaver

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

9.3 Generalforsamlingens instruksmyndighet

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

9.4 Revisors godtgjørelse

Revisors godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

10 Eierskifte

10.1 Godkjenning

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

10.2 Erververens rett til å bruke boligen

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

10.3 Den forrige eierens ansvar

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

10.4 Gebyr

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

11 Pålegg om salg - tvangssalg

11.1 Pålegg om salg og tvangssalg

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

11.2 Borettslagets rett til å kjøpe andelen

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

12 Forkjøpsrett

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

13 Boretten

13.1 Hver andel gir borett

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

13.2 Sameie i andel

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

14 Overlating av bruken til andre

14.1 Overlating av bruken

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

14.2 Overlating av bruken når andelseieren selv bor i boligen

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

14.3 Overlating av bruken for opp til tre år

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

14.4 Overlating av bruken med særlig grunn

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

14.5 Søknad om godkjennelse

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

14.6 Andelseierens ansvar

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

14.7 Pålegg om flytting

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

14.8 Bortfall av bruksrett

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

15 Andelseiernes bruk, vedlikehold mv.

15.1 Bruken av boligen og eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

18.3 Fravikelse

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

Oslo 29. juni 2011

BankID Qualified Signing
Svalund, Karianne
2026-04-23
BankID Qualified Signing
Urheim, Endre Bjørge
2026-04-24

PROTOKOLL FRA

GENERALFORSAMLING I ZETLITZ GATE 1 BORETTSLAG

Tid: **22.april 2026 kl. 20.00**
Sted: **Bakgården**

Sakliste:

1. **Konstituering**
   - Registrering: Til stede var andelseiere fra totalt ni andeler. Fra PHM Forvaltning møtte Karianne Svalund Bergseng
   - Innkalling og sakliste ble godkjent
   - Karianne Svalund Bergseng ble valgt som møteleder
   - Karianne Svalund Bergseng ble valgt som protokollfører
   - Endre Urheim ble valgt til å undertegne protokollen

2. **Styrets årsberetning for 2025**
   Vedtak: Styrets årsberetning ble tatt til orientering

3. **Årsregnskap for 2025**
   Vedtak: Årsregnskapet for 2025 ble godkjent. Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. **Styrehonorar**
   Vedtak: Styret får 50 000 kr til intern fordeling. I tillegg skal det betales arbeidsgiveravgift av honoraret.

5. **Budsjett 2026**
   Vedtak: Styrets budsjett for 2026 ble tatt til orientering.

6. **Saker fra styret**

   6.1 Bytte av internettleverandør
   Styreleder orienterte om at borettslaget har fått tilbud på fibernett fra Global Connect.
   Vedtak: Tatt til orientering

phm Forvaltning

7. Valg av styre

Etter valget så består styret av følgende:

Styreleder	Johan Andreas Stang Lund	(ny, valgt for 1 år)
Styremedlem	Kjartan Madsen	(gjenvalgt for 1 år)
Styremedlem	Hedda Johansen Strøm	(valgt for 1 år)
Varamedlem	Felix Dreyer Hensley	(valgt for 1 år)

Flattum Revisjon ble gjenvalgt som revisor.

Generalforsamlingen ble hevet kl. 20.40.

Karianne Svalund Bergseng
Sign.

Endre Urheim
Sign.

INNKALLING OG SAKLISTE

TIL

GENERALFORSAMLING I ZETLITZ GATE 1 BORETTSLAG

Tid: **22.april 2026 kl. 20.00**
Sted: **Bakgården**

Sakliste:

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

2. **Styrets årsberetning for 2025**
   Forslag til vedtak: Tas til orientering

3. **Årsregnskap for 2025**
   Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes. Revisors beretning tas til etterretning.

4. **Styrehonorar**
   Forslag til vedtak: Styret får 50 000 kr til intern fordeling. I tillegg skal det betales arbeidsgiveravgift av honoraret.

5. **Budsjett 2026**
   Forslag til vedtak: Styrets budsjett for 2026 tas til orientering.

6. **Saker fra styret**

   6.1 Bytte av internettleverandør
   Forslag til vedtak: Til orientering

PHM Forvaltning AS
Gamle Drammensvei 40
1369 Stabekk

Tlf : 67 8188 00
forvaltning@phm.no
www.phmforvaltning.no

7. Valg av styre

Hele styret er på valg i år.

Styreleder	Morten Bach Johnsen	(valgt for 2 år i 2024, tar ikke gjenvalg)
Styremedlem	Kjartan Madsen	(valgt for 1 år i 2025, på valg)
Styremedlem	Johan Andreas Stang Lund	(valgt for 2 år i 2024, på valg)
Varamedlem	Hedda Stang Lund	(valgt for 2 år i 2024, på valg)

Flattum Revisjon gjenvelges som revisor.

Vel møtt!

Stabekk, 9. april 2026
For styret i Zetlitz Gate 1 Borettslag

Karianne Svalund Bergseng
PHM Forvaltning AS

STYRETS ÅRSBERETNING 2026 FOR
Zetlitz Gate 1 Borettslag

Tillitsvalgte
Styret har bestått av følgende styresammensetning det siste året;

Styreleder	Morten Bach Johnsen
Styremedlem	Kjartan Madsen
Styremedlem	Johan Stang Lund
Varamedlem	Hedda Strøm

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

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

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

Flattum & CO er borettslagets revisor.

Møtevirksomhet

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker:

- Arbeid knyttet til kjøp og salg av boenheter

- Arbeid knyttet til forsikringssaker

- Byttet forsikringsmegler

- Gjennomført test av brannanlegget

- Service på ventilasjonsanleggene

- Gjennomført el-tilsyn med Elvia

- Reparasjon av VVS-anlegg i kjeller

- Gjennomgang av eksisterende avtaler

- Øvrig administrativt arbeid og mindre vedlikeholdsarbeid

Planlagt:

- Dugnad (i mai)

- Bytte nettleverandør (Fiber)

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

Ansatte/arbeidsmiljø
Det er ingen ansatte i borettslaget.

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

Forsknings- og utviklingsaktiviteter
Selskapet driver ikke FOU.

Økonomi
Forutsetningen for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt under denne forutsetningene.

Resultatregnskapet viser et underskudd på kr. 245 406,- For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

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

Oslo, 9.april 2026

Morten Bach Johnsen
Styreleder

Kjartan Madsen
Styremedlem

Johan Stang Lund
Styremedlem

BankID Signing
Stang Lund, Johan Andreas
2026-03-20
BankID Signing
Johnsen, Morten Bach
2026-03-20
BankID Signing
Kjartan Thomas Madsen
2026-03-20

Zetlitz Gate 1 Borettslag

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Zetlitz Gate 1 Borettslag Org.nr. 995143054

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Zetlitz Gate 1 Borettslag

Resultatregnskap år 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inntekter felleskostnader		655 809	624 464	642 384	674 600
Inntekter kabel-TV/ bredbånd		41 280	90 672	41 280	41 280
Inntekter renter		551 936	605 911	0	0
Inntekter avdrag		110 185	108 728	0	0
Andre inntekter		0	99	0	0
Sum inntekter		**1 359 210**	**1 429 875**	**683 664**	**715 880**
Kostnader					
Lønn	1	68 460	68 460	68 460	57 050
Avskrivninger	2	358 344	358 344	0	0
Kommunale avgifter		229 610	211 694	236 000	251 000
Strøm og varme		92 527	57 008	65 000	85 000
TV og bredbånd		35 850	88 739	34 000	41 000
Vaktmester		30 092	25 410	30 000	40 000
Renhold		35 590	36 285	40 000	40 000
Reparasjon og vedlikehold	3	58 523	775 117	90 500	72 000
Forretningsførsel og honorarer	4	55 300	112 880	61 500	65 000
Forsikring		88 983	84 223	100 000	100 000
Egenandel forsikring		0	10 000	10 000	0
Andre driftskostnader	5	11 489	21 051	26 600	26 600
Sum kostnader		**1 064 767**	**1 849 212**	**762 060**	**777 650**
Driftsresultat		**294 443**	**-419 337**	**-78 396**	**-61 770**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		12 087	10 934	9 000	10 500
Finanskostnader		551 936	605 911	0	0
Sum finans	6	**-539 849**	**-594 977**	**9 000**	**10 500**
Resultat		**-245 406**	**-1 014 314**	**-69 396**	**-51 270**

Zetlitz Gate 1 Borettslag

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger	7	32 405 000	32 405 000
Andre anleggsmidler	8	5 733 503	6 091 847
Sum anleggsmidler		**38 138 503**	**38 496 847**
Omløpsmidler			
Kunder fordringer		488	4 819
Forskuddsbetalte kostnader		10 233	15 592
Sum fordringer	**9**	**10 721**	**20 411**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**10**	**507 203**	**481 847**
Sum omløpsmidler		**517 923**	**502 258**
Sum eiendeler		**38 656 426**	**38 999 105**

Zetlitz Gate 1 Borettslag

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Andelskapital	11	80 000	80 000
IN fellesgjeld	12	4 313 743	3 333 241
Opptjent egenkapital	13	-5 323 352	-5 077 946
Sum egenkapital		**-929 610**	**-1 664 705**
Gjeld			
Borettsinnskudd		31 630 000	31 630 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	7 870 332	8 961 020
Sum langsiktig gjeld		**39 500 332**	**40 591 020**
Leverandørgjeld		23 592	7 705
Annen kortsiktig gjeld	15	62 112	65 085
Sum kortsiktig gjeld		**85 704**	**72 790**
Sum egenkapital og gjeld		**38 656 426**	**38 999 105**

OSLO, 06.03.2026
Zetlitz Gate 1 Borettslag

Morten Bach Johnsen	Johan Andreas Stang Lunc	Kjartan Thomas Madsen
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

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

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Foretaket er et Borettslag i kommune 0301 Oslo .

Note 1 Lønnskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre og	60 000	60 000	60 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460	8 460	7 050
Sum lønnskostnader	**68 460**	**68 460**	**68 460**	**57 050**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar til fordeling for 2025 er kr. 60 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 2 Avskrivninger

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Avskrivning på bygninger og	358 344	358 344	0	0
Sum avskrivninger	**358 344**	**358 344**	**0**	**0**

Avskrivninger gjelder renovering prosjekt og begynte å avskrive fra 2022.

Note 3 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Snørydding	0	7 579	9 000	0
Rep. og vedlikehold bygninger	0	2 738	20 000	20 000
Sylinder,lås,port	0	7 500	8 000	8 000
Vedlikehold	0	715 812	0	0
El-arbeid	0	5 081	6 000	6 000
Brann kontroll	28 600	12 508	13 000	13 000
Ventilasjonsanlegg	20 958	15 363	25 000	25 000
Gressklipping	8 965	8 538	9 500	0
Sum vedlikehold	**58 523**	**775 117**	**90 500**	**72 000**

Note 4 Honorarer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	14 875	11 875	14 000	15 500
Forretningsførerhonorar	37 500	33 242	37 500	39 500
Andre Honorarer	2 925	67 763	10 000	10 000
Sum honorar	**55 300**	**112 880**	**61 500**	**65 000**

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

Note 5 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Miljøgebyr	0	5 000	5 000	5 000
Dugnadskostnader	0	5 114	5 000	5 000
Porto	0	92	300	300
Ligningsoppgaver	540	600	800	800
Kopiering, trykking	853	875	1 000	1 000
Styreportal	2 250	2 814	3 000	3 000
Bank og kortgebyr	5 642	5 210	6 500	6 500
Forsinkelsesgebyr	35	0	0	0
Annen kostnad	2 169	1 350	5 000	5 000
Øreavrunding	0	-4	0	0
Sum andre kostnader	**11 489**	**21 051**	**26 600**	**26 600**

Note 6 Finans

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteinntekter	2 988	3 011	2 000	2 000
Renter fra Kravia	616	0	0	0
Annen finansinntekt	8 483	7 923	7 000	8 500
Sum finansinntekter	**12 087**	**10 934**	**9 000**	**10 500**
Rente lån 303921	117 399	134 352	0	0
Rente lån 304025	377 395	424 267	0	0
Rente lån 304169	57 142	47 292	0	0
Sum finanskostnader	**551 936**	**605 911**	**0**	**0**
Sum finans	**-539 849**	**-594 977**	**9 000**	**10 500**

Annen finansinntekt er kundeutbytte fra forsikringsselskapet.

Note 7 Bygninger

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

Bygningen avskrives ikke. Det har ikke vært tilgang eller avgang i løpet av året. Vedlikeholdet som er utført i 2025 anses å dekke verdiforringelsen på bygningen. Ytterligere avsetning anses ikke som nødvendig.

Note 8 Anlegg

	Anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01	7 160 985
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	7 160 985
Årets av- og nedskr. pr.31.12	358 343
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	1 427 481
Bokført verdi pr.31.12	5 733 503
Anskaffelsesår	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	17

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

Note 9 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Sum kundefordringer	**488**	**4 819**
Mellomregning lån	0	0
Forskuddsbetalte kostnader	0	7 229
Forskuddsbetalt TV/ internett	10 232	8 363
Sum andre fordringer	**10 233**	**15 592**
Sum fordringer	**10 721**	**20 411**

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

Andre forskuddsbetalt kostnader er forsikringshonorar.

Note 10 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto kr 376 313 og kapital konto kr 118 290.
Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 12 600.

Note 11 Andelskapital

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

Note 12 IN fellesgjeld

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

Det var 9 av 16 andeler har nedbetalt sin andel av lån og 1 andeler har delvis nedbetalt på lån nr.303921

Det var 3 av 16 andeler har nedbetalt sin andel på lån nr.304025

Det er 2 andel som har foretatt individuell nedbetaling av fellesgjeld i 2025 med kr 980 502.

Note 13 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01	**-5 077 946**	**-4 063 632**
Årets resultat	**-245 406**	**-1 014 314**
Egenkapital 31.12	**-5 323 352**	**-5 077 946**

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

Note 14 Langsiktig gjeld

Lån 303921-IN lån		
Renter 31.12.25: 5,85%, løpetid 25 år		
Opprinnelig lånebeløp 2018	5 500 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	766 350	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	55 532	
Nedbetalt tidligere, IN	2 817 840	
Nedbetalt i år, IN	292 949	
Lånesaldo 31.12		1 567 329
Beregnet innfrielsesdato: 15.09.2043		
Lån 304025		
Renter 31.12.25: 5,85%, løpetid 40 år		
Opprinnelig lånebeløp 2020	7 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	345 598	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	47 623	
Nedbetalt tidligere, IN	515 401	
Nedbetalt i år, IN	687 553	
Lånesaldo 31.12		5 403 825
Beregnet innfrielsesdato: 15.09.2060		
Lån 304169- Ikke IN lån		
Renter 31.12.25: 5,85%, løpetid 36 år		
Opprinnelig lånebeløp 2024	911 125	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 916	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	7 031	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	0	
Lånesaldo 31.12		899 178
Beregnet innfrielsesdato: 15.09.2060		
Sum langsiktig gjeld		7 870 332

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

Note 15 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Påløpte styrehonorar	6 100	0
Mellomregning lån	15 656	6 281
Påløpt rente	19 184	23 801
Påløpt kostnad og forskussbet.	15 168	7 856
Forskuddsbetalt inntekt	6 004	27 147
Sum annen kortsiktig gjeld	**62 112**	**65 085**

Annen påløpt kostnad er strøm og forretningshonorar desember.

Note 16 Pantstillelser

Gjeld som er sikret ved pant utgjør ved utgangen av 2025 tilsammen pantelån og borettsinnskudd kr 39 500 332 og balanseført verdi av eiendeler som er pantsatt for gjeld utgjør kr 32 405 000.

Note 17 Fortsatt drift

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

Note 18 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	**429 468**	**283 041**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-245 406	-1 014 314
Årets avskrivninger	358 344	358 344
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-1 090 688	-38 486
Nedskriving IN-gjeld	980 502	840 883
B. Årets endring i disponible midler	2 752	146 427
C. Disponible midler 31.12	**432 220**	**429 468**

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

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Til Generalforsamlingen i Zetlitz Gate 1 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Zetlitz Gate 1 Borettslag sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 245 406. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og oppstilling over endring av disponible midler.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling pr. 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 22. mars 2026
Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS



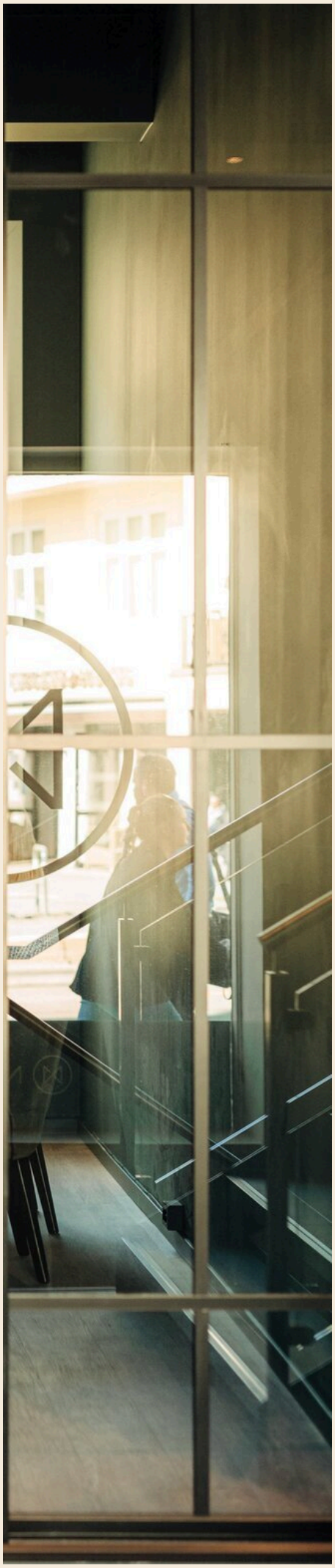
Håkon Sundby
Statsautorisert revisor

Velkommen til

Nordvik Torshov

Våre eiendomsmeglere er for deg som setter krav til hvem du lar representere boligen din i et av Oslos mest ettertraktede boligmarkeder. Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen, Iladalen og Gamle Oslo er nabolag med sterk identitet og kjøpere som vet hva de vil ha. Det krever meglere som ikke bare kjenner prisstatistikken, men som forstår hva som gjør hvert enkelt nabolag unikt og hvordan den kunnskapen omsettes til et godt resultat for deg. Det er den typen megler du møter hos oss. Du får tett oppfølging gjennom hele salget, og vi ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0249/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Zetlitz' gate 1B (ligger i sin helhet i indre gård) 0165 OSLO
Matrikkel: Gnr 208, bnr 841 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Vilde Nadden
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Torshov
v.nadden@nordvikbolig.no
938 55 940



Ine-Camilla Fiskum Graven
Eiendomsmegler
Nordvik Torshov
i.graven@nordvikbolig.no
901 84 046

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