PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

# ZETLITZ' GATE 5A

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

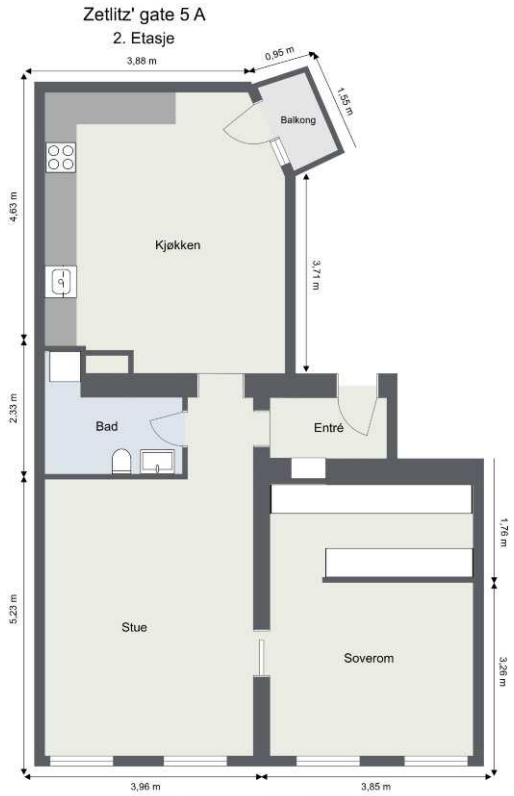
Boligbygg med flere boenheter

Zetlitz' gate 5 A, 0165 OSLO

OSLO kommune

gnr. 208, bnr. 844, snr. 5

**Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 80 m²**




Planskissen kan avvike noe fra boligen.
Skissen er kun ment som et bilag til takstrapporten.

**Befaringsdato:** 23.03.2026 **Rapportdato:** 31.03.2026 **Oppdragsnr.:** 14138-2105 **Eiendomsverdi ref nr:** JE3253

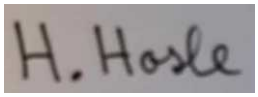
**Foretak:** TAKSTPARTNER HOSLE AS **Vår ref:** Håkon Hosle

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

# Takstpartner Hosle AS



**Rapportansvarlig**



Håkon Hosle
Uavhengig Takstingeniør
haakon@takstpartner.no
984 83 118

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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

TAKSTPARTNER HOSLE AS
Ingiers vei 1A
0301 OSLO

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

TAKSTPARTNER HOSLE AS
Ingiers vei 1A
0301 OSLO

# Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget omfatter en tilstandsanalyse av en toroms selveierleilighet beliggende i 2. etasje i Zetlitz' gate 5 A , St. Hanshaugen, Oslo. Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, med aldersrelatert og normal bruksslitasje på innvendige overflater og bygningsdeler. Det registreres stedvis knirk i gulv. Det må påregnes overflateoppussing som følge av normalt vedlikeholdsbehov ved kjøp av brukt bolig.

Bod/Parkering: boligen disponerer én kjellerbod. Området er en del av beboerparkeringsordningen, som mot månedlig avgift gir adgang til døgnparkering på regulerte beboerparkeringsplasser i området. For øvrig gjelder gate- og beboerparkering etter stedets gjeldende regler.

For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser og eiers egenerklæring.

Bygningen er oppført i 1895 og i henhold til byggeforskrifter gjeldende på oppføringstidspunktet. Eiendommen er vurdert ut fra den stand den hadde på besiktigelsesdagen. Tilstandsanalysen er utført på nivå 1, basert på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjoner. Selv om det foreligger tilstandsrapport, fritar dette ikke kjøper fra å foreta en grundig undersøkelse av eiendommen før kjøp.

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1895**

UTVENDIG Gå til side

Bygård på fire etasjer samt kjeller og loft. Bærende konstruksjon i mur og etasjeskille i trebjelkelag. Fasader består av pusset og malt mur med dekorativ forblending. Klassisk saltak tekket med takstein. Takkonstruksjonen er kun inspisert visuelt fra bakkeplan.

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse. Ved taksering i blokker er det primært leiligheten og de arealer som tilhører denne som er vurdert. Bygningen er oppført etter datidens byggforskrift. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre de er i nær tilknytning til boligen. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiers vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på sameiets bygningsmasse.

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glassfelt med produksjonsår 2006.

Entrédør med kikkehull, sikkerhetslås som er brann og-lydklassifisert type b30/35db. Balkongdør med malte trerammer to -lags glassfelt med produksjonsår 2009.

Adkomst fra kjøkken til en østvendt balkong med på gulv på ca. 1,47 m².

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er belagt med:

Vegg: Overflater er belagt med fliser på baderom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Tak: Overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights på baderom og kjøkken ellers malte slette flater i øvrige rom.

Gulv: Overflater er belagt med fliser på baderom ellers parkett i øvrige rom.

Møbler, tepper og fastmonterte gjenstander er ikke flyttet på befaringsdagen. Kontrollen er begrenset til synlige flater, og det tas forbehold om eventuelle skjulte skader eller avvik under slike gjenstander. Selger har ikke opplyst om kjente feil eller mangler ved de tildekkede flatene.

Etasjeskillerne er utført i trebjelkelag og er punktvis kontrollert med laser for svanker og retningsavvik.

Det er målt en høydeforskjell på ca. 10 mm på gulvet i stuen over en lengde på ca. 2 meter, med en total høydeforskjell på ca. 3 mm gjennom hele rommet.

På kjøkkenet er det målt en høydeforskjell på ca. 3 mm over en lengde på ca. 2 meter, og en total høydeforskjell på ca. 5 mm gjennom hele rommet.

Skjevheter i eldre bygårder er normalt og må påregnes. Det er kun foretatt målinger i to rom så avvik kan forekomme.

Innvendig har boligen malt glatt dør til bad og takhøy skyvedør på soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad
Flislagt baderom som ifølge eier ble renovert i 2014. Det fremlegges ingen dokumentasjon på utførelsen, valg av tettesjikt (membran) eller faglig oppfølging av arbeidene.
Takstmannen har ikke kjennskap til oppbygningen av rommet.

Overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights og flislagte veggflater.

Overflater er belagt med fliser og gulvvarme.

Det er målt fall fra gulv ved terskel til nedsenk ved dusjsone på 7 mm med en avstand på 153 cm. Fall i fra hjørner i dusjsone til topp slukrist på 20 mm.

Fallforhold er målt opp i mot preaksepterte løsninger i Teknisk forskrift.

# Beskrivelse av eiendommen

Stålsluk med klemring i gulv. Synlig antatt foliemembran ført ned under klemring sluk. Det er benyttet en form for fiberduk e.l. for smøremembran langs påstøp over sluk, ukjent hvorfor dette er lagt der.

Det var ingen synlig jordingskabel i sluk, dette kan være ivaretatt ved andre løsninger. Videre kontroll anbefales.

Baderomsinnredningen er bestående av servant med skuffeseksjon, speil med sidelys, vegghengt klosett, dusjhjørne med svingbare glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Det er avtrekk fra baderom via elektrisk styrt vifte og tilluft via spalte under dør på 10 mm.

Det ble foretatt hulltagning i tilstøtende rom mot våtrom, og foretatt ett fuktsøk med pigger i bunnsvill i vegg med normale verdier.

KJØKKEN Gå til side

Schmidt kjøkkeninnredning med glatte finerte/folierte skapfronter, kompositt benkeplate med backsplash i samme utførelse, enkel underlimt oppvaskkum og innfelte hvitevarer som koketopp med integrert ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl/- fryseskap. Hvitevarer er levert fra Miele.
Det er avtrekk fra kokesone via kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plast rør i rør system med fordelerstokker plassert bak luke i tak. Hovedstoppekraner er plassert på fordelerstokker, funksjonstestet ok.

Avløpsrør av nyere støpejern synlig over tak på baderom. Stakeluke og lufting var ikke tilgjengelig i leiligheten. Dette er derfor ikke inspisert av takstmannen.

Kun visuelt synlige avløpsrør er inspisert skjulte rør er kontrollert utifra alder.

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra bad hvor det er tilkoblet en elektrisk avtrekksvifte, tilluft via spalteventiler over vinduer.

Leiligheten er oppvarmet med gulvvarme på bad (fungerer ikke) og panelovner.

Bygget har opplyst felles sentralanlegg for varmtvann. Utstyret er plassert i fellesareal og er derfor ikke kontrollert eller tilstandsvurdert av takstmannen. Tilstandsvurderingen gjelder kun synlige installasjoner inne i selve boenheten.

Spørsmål vedrørende elektroinnstalasjoner 1 - 7 er tilsendt og besvart av kunde pr. mail.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.

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

Brannceller: Er det synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift? Ja.

Radon: Er det ikke foretatt radonmålinger, og er bygget heller ikke utført med radonsperre?

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

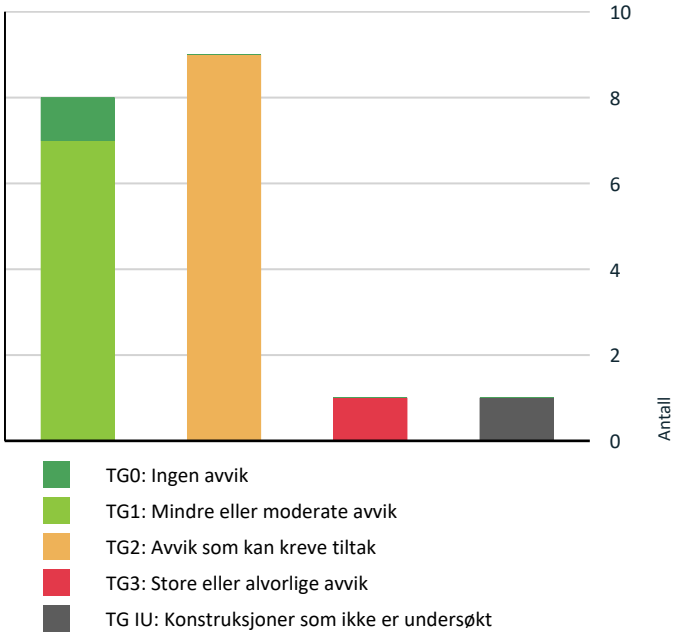
## Lovlighet Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

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

# Sammendrag av boligens tilstand

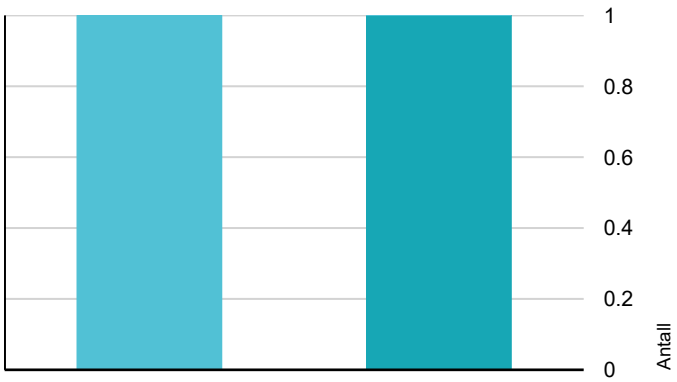
## Fordeling av tilstandsgrader




TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

- **Tekniske installasjoner > Oppvarming generelt** Gå til side

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1895

**Kommentar**
Ifølge Eiendomsverdi

**Anvendelse**
Bolig

**Standard**
Boligen fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.

**Vedlikehold**
Det må alltid påregnes noe vedlikehold ved kjøp av en brukt bolig.

**Tilbygg / modernisering**

| | |
|---|---|
| Modernisering opplyst fra kunde. | - Satt opp lettvegg på soverom og bygget walk-in garderobe.<br>- Snekkerbygget bokhylle i stuen.<br>- Byttet servant og baderomsvifte.<br>- Totalrenovert hele kjøkken/spisestue-rommet. |

## UTVENDIG

### Bygning generelt

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Bygård på fire etasjer samt kjeller og loft. Bærende konstruksjon i mur og etasjeskille i trebjelkelag. Fasader består av pusset og malt mur med dekorativ forblending. Klassisk saltak tekket med takstein. Takkonstruksjonen er kun inspisert visuelt fra bakkeplan.

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse. Ved taksering i blokker er det primært leiligheten og de arealer som tilhører denne som er vurdert. Bygningen er oppført etter datidens byggforskrift. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre de er i nær tilknytning til boligen. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiers vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på sameiets bygningsmasse.

### TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glassfelt med produksjonsår 2006.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Det registreres manglende barnesikring på vinduer.
I byggverk der barn kan oppholde seg skal vindu ha barnesikring hvis vinduet er plassert fra 3,3 m over terrenget eller den underliggende flaten.
Ref. Tek 17 § 12-17. Vindu og andre glassfelt.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsgraden er satt grunnet manglende barnesikring på vinduer.

### TG 2 Dører

**Beskrivelse**

Entrédør med kikkehull, sikkerhetslås som er brann og- lydklassifisert type b30/35db. Balkongdør med malte trerammer to-lags glassfelt med produksjonsår 2009.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er registrert subbing mellom dørblad og karm på entredør. Dette medfører unødig mekanisk slitasje på lukkemekanisme og overflater. Døren har behov for justering for å sikre tilfredsstillende funksjon og forhindre større slitasje over tid.

**Konsekvens/tiltak**

• Dører må justeres.

• Andre tiltak:

Tilstandsgraden er satt grunnet entrédør som tar i karm.



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Adkomst fra kjøkken til en østvendt balkong med på gulv på ca. 1,47 m².

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

**Beskrivelse**

Innvendige overflater er belagt med:

Vegg: Overflater er belagt med fliser på baderom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Tak: Overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights på baderom og kjøkken ellers malte slette flater i øvrige rom.

Gulv: Overflater er belagt med fliser på baderom ellers parkett i øvrige rom.

Møbler, tepper og fastmonterte gjenstander er ikke flyttet på befaringsdagen. Kontrollen er begrenset til synlige flater, og det tas forbehold om eventuelle skjulte skader eller avvik under slike gjenstander. Selger har ikke opplyst om kjente feil eller mangler ved de tildekkede flatene.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det registreres stedvis knirk i gulver, dette kan skyldes skjeve undergulv eller at parkett er lagt for tett på vegger så de ikke får beveget seg da det er et flytende gulv. Dette er ikke videre kontrollert av takstmannen.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Tilstandsgraden er satt grunnet stedvis knirk i gulv.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskillerne er utført i trebjelkelag og er punktvis kontrollert med laser for svanker og retningsavvik.

Det er målt en høydeforskjell på ca. 10 mm på gulvet i stuen over en lengde på ca. 2 meter, med en total høydeforskjell på ca. 3 mm gjennom hele rommet.

# Tilstandsrapport

På kjøkkenet er det målt en høydeforskjell på ca. 3 mm over en lengde på ca. 2 meter, og en total høydeforskjell på ca. 5 mm gjennom hele rommet.

Skjevheter i eldre bygårder er normalt og må påregnes. Det er kun foretatt målinger i to rom så avvik kan forekomme.

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

Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne samt midt på gulvet, og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Konsekvensen av retningsavvik kan være knirk i gulv og skjevheter ved plassering av møbler. Ved legging av nytt gulv må undergulv rettes av for å opprettholde reklamasjonsrett opp i mot gulvprodusenter, da det stort sett er +/- 2 mm på 2 m som gjelder iht. leggeanvisning.

**Konsekvens/tiltak**
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik som er: over 10 mm på 2 m eller 15-30 mm gjennom hele rommet.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendig har boligen malt glatt dør til bad og takhøy skyvedør på soverom.

På befaringsdagen ble det registrert at skyvedøren subbet i gulvflaten ved lukking. Selger har i etterkant av befaring opplyst per e-post at døren er justert og at funksjonssvikten nå er utbedret. Forholdet er ikke kontrollert av takstmannen etter utført justering.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Flislagt baderom som ifølge eier ble renovert i 2014. Det fremlegges ingen dokumentasjon på utførelsen, valg av tettesjikt (membran) eller faglig oppfølging av arbeidene.
Takstmannen har ikke kjennskap til oppbygningen av rommet.

### 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights og flislagte veggflater.

### 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Overflater er belagt med fliser og gulvvarme.

Det er målt fall fra gulv ved terskel til nedsenk ved dusjsone på 7 mm med en avstand på 153 cm. Fall i fra hjørner i dusjsone til topp slukrist på 20 mm.

Fallforhold er målt opp i mot preaksepterte løsninger i Teknisk forskrift.

### 2. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Stålsluk med klemring i gulv. Synlig antatt foliemembran ført ned under klemring sluk. Det er benyttet en form for fiberduk e.l. for smøremembran langs påstøp over sluk, ukjent hvorfor dette er lagt der.

Det var ingen synlig jordingskabel i sluk, dette kan være ivaretatt ved andre løsninger. Videre kontroll anbefales.

**Vurdering av avvik:**

• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Det mangler dokumentasjon på oppbygning av baderommet.
Når dokumentasjon på skjulte konstruksjoner mangler, kan ikke baderommets oppbygging og tetthet verifiseres fullt ut. Dette medfører en usikkerhet som påvirker tilstandsgraden.

**Konsekvens/tiltak**

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

• Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Tilstandsgraden er satt som følge av manglende dokumentasjon på utførelsen av baderommets membranløsning og tettesjikt. Da det ikke foreligger verifiserbar dokumentasjon (f.eks. bildebevis, KS-skjema eller samsvarserklæring) på oppbyggingen av de skjulte konstruksjonene, kan ikke membranens utførelse eller tetthet mot sluk bekreftes.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til badets faktiske tilstand og restlevetid, selv om overflater fremstår visuelt tørre ved befaring.



## 2. ETASJE > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Baderomsinnredningen er bestående av servant med skuffeseksjon, speil med sidelys, vegghengt klosett, dusjhjørne med svingbare glassdører og opplegg for vaskemaskin.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det var ingen synlig avrenning, inspeksjonsmulighet, eller dokumentasjon på utførelse av konstruksjon på innebygget sisterne for vegghengt wc.

TEK 10 § 13-20. Våtrom og rom med vanninstallasjoner:
Bygningsdeler med innebygd sisterne eller lignende skal sikres mot fuktinntrengning fra lekkasje fra installasjonen. Eventuelle lekkasjer skal synliggjøres og i andre rom enn våtrom skal lekkasjen føre til automatisk avstengning av vannet.

**Konsekvens/tiltak**

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsgraden er satt på grunn av manglende lekkasjeåpning (spalte) som skal synliggjøre eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at en lekkasje forblir uoppdaget inne i veggkonstruksjonen.

## 2. ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Det er avtrekk fra baderom via elektrisk styrt vifte og tilluft via spalte under dør på 10 mm.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det ble foretatt hulltagning i tilstøtende rom mot våtrom, og foretatt ett fuktsøk med pigger i bunnsvill i vegg med normale verdier.



## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Schmidt kjøkkeninnredning med glatte finerte/folierte skapfronter, kompositt benkeplate med backsplash i samme utførelse, enkel underlimt oppvaskkum og innfelte hvitevarer som koketopp med integrert ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl/- fryseskap.
Hvitevarer er levert fra Miele.

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er avtrekk fra kokesone via kjøkkenventilator med kullfilter.

**Vurdering av avvik:**

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Plast rør i rør system med fordelerstokker plassert bak luke i tak.
Hovedstoppekraner er plassert på fordelerstokker, funksjonstestet ok.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Det mangler endetetting for varerør (rør utenpå vannrør ) under oppvaskkum kjøkken. Dette er til for og lede eventuelt lekkasjevann tilbake til rom med sluk.
Konsekvensen av at dette ikke er montert er at lekkasjevann kan komme ut i skap på kjøkken og foresake skader.

Stoppekraner er lokalisert bak nedsenket tak på bad. Kraner er plassert såpass høyt opp at det kreves stige for og stenge disse. Kravet i forskrift er at disse skal være lett tilgjengelig for avstegning. Utbedring ved å få disse senket lenger ned mot innspeksjonsluke må foretas. Dette er ikke videre kontrollert av takstmannen.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsgraden er satt grunnet manglende endetetting av varerør (rør utenpå vannrør) under oppvaskkum på kjøkken, samt mangelfull tilgang til stoppekraner på bad.

Ca. Kostnadsestimat for senking av stoppekraner på bad utført av en autorisert rørlegger.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløpsrør av nyere støpejern synlig over tak på baderom.
Stakeluke og lufting var ikke tilgjengelig i leiligheten. Dette er derfor ikke inspisert av takstmannen.

Kun visuelt synlige avløpsrør er inspisert skjulte rør er kontrollert utifra alder.

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra bad hvor det er tilkoblet en elektrisk avtrekksvifte, tilluft via spalteventiler over vinduer.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er observert manglende sentralt avtrekk fra kjøkkenet. Dette er i strid med krav til kontinuerlig ventilasjon og punktavtrekk ved kokesone. Manglende direkte avtrekk fra kjøkken medfører økt risiko for spredning av fuktighet, fettpartikler og matos til øvrige deler av boligen, med påfølgende fare for luktproblematikk og ugunstig inneklima. Videre kontroll anbefales utført.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsgraden er satt grunnet manglende sentralt avtrekk fra kjøkken.

## TG 3 Oppvarming generelt

**Beskrivelse**

Leiligheten er oppvarmet med gulvvarme på bad (fungerer ikke) og panelovner.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Varmekabler på bad fungerer ikke, selger opplyser at det er påvist brudd i kabel flere steder av en autorisert elektriker.
Utskiftning må påregnes ved et eierskifte.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsgraden er satt grunnet defekte varmekabler på bad.

Ca. kostnadsestimat for utbedring av gulvvarme.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TG IU Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Bygget har opplyst felles sentralanlegg for varmtvann. Utstyret er plassert i fellesareal og er derfor ikke kontrollert eller tilstandsvurdert av takstmannen. Tilstandsvurderingen gjelder kun synlige installasjoner inne i selve boenheten.

## 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**

Spørsmål vedrørende elektroinnstalasjoner 1 - 7 er tilsendt og besvart av kunde pr. mail.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **0 Det elektriske anlegget ble sist oppgradert i 2014, og det er også utført nye arbeider/ombygging i 2025**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Nei Ja, så langt jeg kjenner til er arbeidene utført av registrert elektroinstallatørvirksomhet. Det foreligger også samsvarserklæring fra HALLAND GRUPPEN AS datert 17.08.2025.**

   **Utført arbeid :**
   **- Nytt kjøkken med nye kurser.**
   **- Ny belysning i tak på kjøkken , stue og gang.**
   **- Montering av dimmere for ny belysning på kjøkken , stue og gang.**
   **- Bytte av innmat i sikringsskap.**
   **- Nye nødvendige kurser til kjøkken iht krav.**
   **- Ny vifte i tak på bad.**
   **- Tilkobling av speil belysnin.**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Ja, det er utført tilleggsarbeider etter 1.1.1999. Det ble blant annet gjort nye arbeider i 2025 på kjøkken, belysning, sikringsskap og bad.**

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

# Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

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

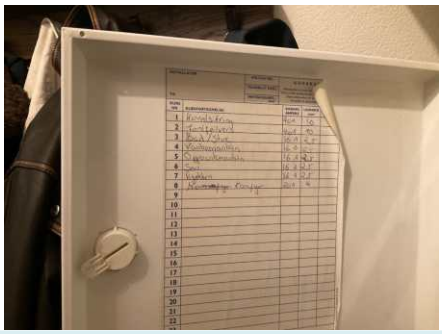
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**

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

**Generell kommentar**

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann.

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





## 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

**Beskrivelse**

Brannceller: Er det synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift? Ja.

Radon: Er det ikke foretatt radonmålinger, og er bygget heller ikke utført med radonsperre?

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

- Brannskille er ikke ivaretett imellom enhetene på baderom over nedsenket himling.
Et brutt brannskille innebærer at en bygningsdel som er ment å hindre spredning av brann og røyk (branncellebegrensning), har fått redusert brannmotstand. Som foreksempel ved dette Etasjeskille.
Ved en eventuell brann kan forsikringsutbetalingen bli redusert eller avvist dersom brannskillet ikke er vedlikeholdt eller utbedret i henhold til forskrifter (TEK17). Det er derfor avgjørende at alle gjennomføringer i brannskiller er branntettet, og at brannvegger opprettholder sin funksjon over tid. Videre kontroll anbefales utført.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget ligger i et området markert med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv edelgass som dannes naturlig i berggrunnen (uran/radium) og siver inn i bygninger fra grunnen. Høye konsentrasjoner finnes ofte i kjellere, og bør måles i vinterhalvåret.

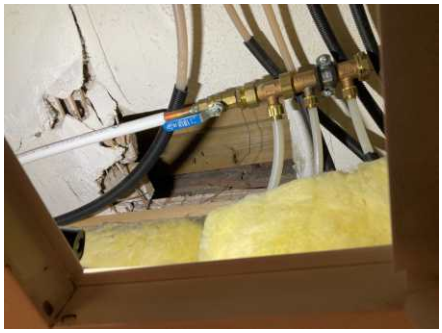
**Konsekvens/tiltak**

• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

Videre kontroll av brannskille anbefales utført av autorisert branntekniker eller branningeniør.

Det anbefales og gjenn+omfør radonmåliger.

Forhøyede verdier kan reduseres med tiltak som økt ventilasjon, tetting av sprekker mot grunn, eller radonsug.








# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

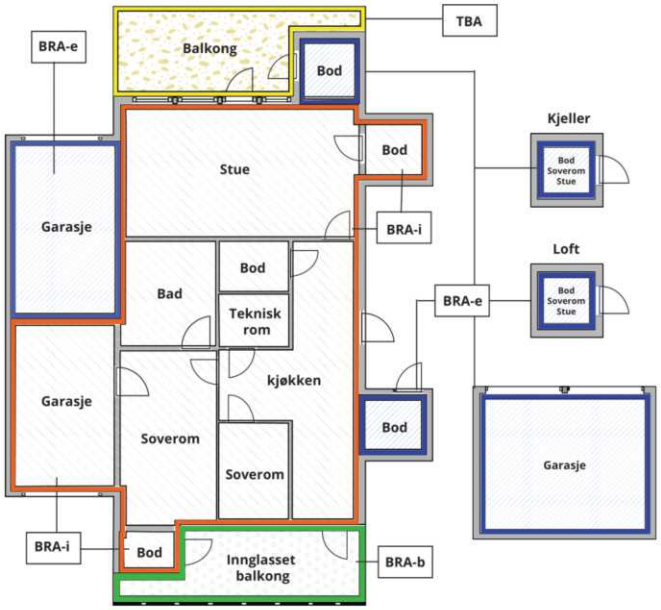
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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)** |
| 2. Etasje | 80 | | | 80 | 1 |
| Kjellerbod | | 8 | | 8 | |
| **SUM** | **80** | **8** | | | **1** |
| **SUM BRA** | **88** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 2. Etasje | Entré, kjøkken, stue, bad, soverom | | |
| Kjellerbod | | Bod | |

**Kommentar**

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940 og takstbransjens retningslinjer.

Boder som er merket med leilighetsnummer er generelt å betrakte som fellesareal og det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod. Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstingeniøren kan ikke ta hensyn til om slike omdisponeringer av fellesareal/boder utføres i ettertid av denne befaring.

Kjellerbod ble målt opp til ca. 8,4 m².

Høyeste målte takhøyde i leiligheten er på 2,84 - 2,93 m.

### 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

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | **P-ROM( m2)** | **S-ROM( m2)** |
|---|---|---|
| **Boligbygg med flere boenheter** | 80 | 0 |

| Kommentar | |
|---|---|
| Boligbygg med flere boenheter | 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 sameie og dette kan påvirke boligens BRA.<br><br>Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012 og bygningssakkyndiges eget skjønn.<br>P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom.<br>Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori. |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 23.3.2026 | Håkon Hosle | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 208 | 844 | | 5 | 491 m² | opplysninger er hentet fra Eiendomsverdi | Ikke relevant |

**Adresse**
Zetlitz' gate 5 A

**Hjemmelshaver**
Moen Petter Aarseth

**Kommentar**
Gjeld og formue er opplyst fra forretningsfører.

| Boligselskap | Eierandel | Forretningsfører | Organisasjonsnr |
|---|---|---|---|
| Zetlitzgate 5 Sameie | 82 / 785 | Obos Eiendomsforvaltning<br>Tlf: 02333 | 993105767 |

**Felles formue**
Kr. 15 029 31.12.2025

**Felles gjeld:**
Kr. 90 056 01.03.2026

## Eiendomsopplysninger

**Eiendomsopplysninger**

Toroms selveierleilighet beliggende i 2. etasje i en bygning over fire etasjer samt kjeller og loft. Leiligheten består av entré, bad/WC, ett soverom, stue og kjøkken med direkte utgang til en østvendt balkong. Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, med aldersrelatert og normal bruksslitasje på innvendige overflater og bygningsdeler. Det registreres stedvis knirk i gulv. Det må påregnes overflateoppussing som følge av normalt vedlikeholdsbehov ved kjøp av brukt bolig.

Innvendige overflater er belagt med malte slette flater og parkettgulv. Schmidt kjøkkeninnredning med glatte finerte/folierte skapfronter og kompositt benkeplate. Flislagt baderom med gulvvarme (ikke i funksjon).

Bod/Parkering: boligen disponerer én kjellerbod. Området er en del av beboerparkeringsordningen, som mot månedlig avgift gir adgang til døgnparkering på regulerte beboerparkeringsplasser i området. For øvrig gjelder gate- og beboerparkering etter stedets gjeldende regler.

Zetlitz gate 5 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993105767, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune. Sameiet består av 14 boliger. Gårds- og bruksnummer: 208 / 844.

Eiendommen ligger sentralt og samtidig skjermet til i gatetun ved Pilestredet Park. Gaten er opparbeidet med sitteplasser og lekearealer. Det er kort vei til dagligvarebutikker, øvrige servicetilbud, skoler og barnehager. Nærområdet har også flere parker og grøntarealer, herunder St. Hanshaugen og Stensparken, med gode rekreasjonsmuligheter. Det er gangavstand til flere utdanningsinstitusjoner, blant annet OsloMet, AHO, KhiO og videregående skoler i området. Handelshøyskolen BI og øvrige studiesteder er lett tilgjengelig med kollektivtransport. Det er god dekning av offentlig kommunikasjon i nærliggende gater med trikk og bussforbindelser.

Planlagte og gjennomførte vedlikeholds- og rehabiliteringstiltak iht. årsberetningen for 2025:
- Styret har hatt regelmessige møter det siste året. Viktigste saker har vært brannsikkerhet, lekkasjer og oppfølging av saker fra forrige årsmøte. Kortsiktige, nødvendige tiltak er prioritert. Ikke-kritiske oppgaver som beplantning, beskjæring og fasadevedlikehold kan gjennomføres gjennom dugnad, mens oppgradering av sykkelstativ og søppelskur settes på vent grunnet økonomi.

Nærmere opplysninger om sameiets rehabiliteringshistorikk henvises det til årsberetning eller kontakt med styret. Det anbefales at kjøper setter seg inn i sameiets vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke foretatt undersøkelser eller vurderinger knyttet til reguleringsforhold eller andre forhold underlagt bygningsetaten. Utover dette er det ikke opplyst om spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med ved befaringen.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| IF skadeforsikring Nuf | 565843. | | | |

**Kommentar**
Fellespolise for sameie. Den enkelte boligeier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre, (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter).

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 31.03.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

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

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

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

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

**PRESISERINGER**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

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

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

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

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

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

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

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

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

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

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

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

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

**PERSONVERN**

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

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for sameiets bygg og tilstand for fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

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

De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Privatmegleren Panorama |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 38260144 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Petter Aarseth Moen |

| Gateadresse |
| --- |
| Zetlitz' gate 5A |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| OSLO | 0165 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 95156357

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260144

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar | Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar | Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar | Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260144

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260144

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38260144

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Petter Moen | a6ece5a1a52a6b163c20c1ad7dd10bca7a9cd40c | 26.03.2026 08:51:55 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 38260144

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Panorama Eiendomsmegling AS
v/Line Doksum
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO
E-post: Line.doksum@privatmegleren.no

Deres ref.: 38260144 . Vår ref.: 5878-1-05 Dato: 19.03.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Zetlitzgate 5 Sameie |
| Organisasjonsnr: | 993105767 |
| Seksjonseier: | Moen, Petter Aarseth |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 05 |
| Adresse: | Zetlitz' Gate 5, 0165 OSLO |
| Seksjonsnummer: | 5 |
| Gnr. | 208 |
| Bnr. | 844 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 565843.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret har bestemt at det skal være standardskilt på ringeklokke og postkasse i S/E. Sameiere som leier ut må også sørge for at leieboere retter seg etter dette, og at nye skilt blir bestilt. Styret kan kontaktes for leverandør. Kjøpers FNR, tlf.nr., e-post adresse og nåværende adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med Melding om salg.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenr.: | 98208046578 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 7,05% |
| Restsaldo | 862 142,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.08.2042 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| Administrasjonsavtale: | Nei |

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 202,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Felleskostnader | 5 703,00 | |
| Kabel-tv | 499,00 | |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 177,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 7 105,- |
| Annen formue: | 15 029,- |
| Gjeld: | 90 550,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
|---|---|
| Lånenummer: | 98208046578 |
| Restsaldo: | 90 056,35 |
| Kapitalkostnader: | 776,11 |
| Administrasjonsavtale: | Nei |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 90 056,35,-, pr. dags dato.

**For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:**

**Kapitalkostnader**:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: smb@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Ryan Elliot Gever, e-post: zetlitzgt5@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**Elektronisk kommunikasjon:**

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026

| Tjenester | Pris inkludert mva. |
|---|---|
| **Megleropplysninger i Ambita Infoland:** | |
| Meglerpakke 1 med energimerke | 4 950 kr |
| Meglerpakke 1 | 4 375 kr |
| Meglerpakke 2 | 3 125 kr |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr) | 1 250 kr |
| | |
| **Enkeltprodukter i Ambita Infoland:** | |
| Pantattest Boligaksjeselskap | 410 kr |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler | 550 kr |
| | |
| **Eierskifter:** | |
| Borettslag / Sameier | 6 725 kr |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr | 10 500 kr |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS | 5 044 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer | 8 406 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer | 6 725 kr |
| | |
| **Administrasjon:** | |
| Parkeringsplass, uten dokumenter | 850 kr |
| Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling | 1 700kr |
| | |
| **Notering:** | |
| Noteringsgebyr Boligaksjeselskap | 4 150 kr |
| | |
| **Andre tjenester:** | |
| Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)<br>(Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076) | 6 250 kr + 1 076 kr |

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5878
ZETLITZ GATE 5 SAMEIE

# Velkommen til årsmøte i ZETLITZ GATE 5 SAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

**Dato for årsmøtet:**

23. april 2025 kl. 17:00, Hammersborg torg 1.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Årsbudsjett
7. Vedlikeholdsplan
8. Brannsikkerhet
9. Dugnad onsdag 7. mai kl 17
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i ZETLITZ GATE 5 SAMEIE**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**
[Navn] er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak**
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak**
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

**Vedlegg**

1. 5878 Zetlitzgate 5 Sameie.pdf
2. 5878 Årsregnskap 2024.pdf

---

Sak 6

## Årsbudsjett

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Gjennomgang av årsbudsjett.

**Styrets innstilling**

Årsbudsjett 2025 er allerede vedtatt. På bakgrunn av generelle økninger i drifts- og vedlikeholdskostnader, og en 18 % økning i vann- og avløpsavgift, ble det tidligere vedtatt og varslet en 15 % økning i felleskostnadene fra 1. april.

**Forslag til vedtak**

Orienteringssak

**Vedlegg**

3. ZG5 Sameie Budsjett 2025.pdf

---

Sak 7

## Vedlikeholdsplan

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Styret har laget en overordnet og langsiktig vedlikeholdsplan som diskutert på forrige årsmøte. Hensikten med planen er å ha oversikt over nødvendig vedlikehold og ønskede oppgraderinger, samt balansere behovet opp mot sameiets økonomi. Med denne planen kan styret planlegge økonomien i henhold til tiltakene som må gjennomføres.

Det siste året har brannsikring utgjort de helt nødvendig kortsiktige tiltakene som har blitt prioritert. Det kommende året ligger det tiltak i planen som ikke er kritiske, men som kan gjennomføres i kombinasjon med dugnad og mindre investeringer. Eksempler er beplantning/beskjæring i bakgård og enkel vedlikehold av fasade (sparkling og maling), som kan gjennomføres gjennom dugnad. Styret har også besluttet at oppgradering av sykkelstativ og søppelskur settes på vent inntil videre pga sameiets økonomi, og vurderes igjen til neste år.

**Forslag til vedtak**

Orienteringssak

---

Sak 8

## Brannsikkerhet

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Saken hos Brann- og redningsetaten er avsluttet. Alle tiltak ble godkjent etter etterkontrollen 5. mars 2025.  Takk til Pål og Niklas!

**Forslag til vedtak**

Orienteringssak

**Vedlegg**

4. Sak avsluttet - Zetlitz´ gate 5.pdf

---

Sak 9

## Dugnad onsdag 7. mai kl 17

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Årets dugnad blir onsdag 7. mai sammen med de andre sameiene med tilgang til bakgården. Det skal bestilles mat og drikke til alle som deltakere.

Det kommer endelig oppgaveliste senere. Mulige oppgaver inkluderer vaske benker og kanter med høytrykksspyler,  rydde gatetunet og grillområdet, fjerne planteboksene, rake løv og rydde fellesområdet.

**Forslag til vedtak**
Orienteringssak

---

Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ryan Gever
  Vi åpner for en ny styreleder. Dersom det ikke finnes nye kandidater, kan nåværende styreleder stille. Da er det forventet at det velges ny styreleder i 2027.

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andreas Hagajore Fosse

---

## Styrets årsrapport

Styret har hatt regelmessige møter i løpet av det siste året. De viktigste sakene har vært knyttet til brannsikkerhetstiltak, lekkasjer, og oppfølging av saker fra forrige årsmøte.

Styret har også  løpende vurdert muligheter for å sette i gang ytterligere vedlikeholdstiltak og oppgraderinger sett opp mot sameiets økonomi. Styret har valgt å ikke igangsette nye tiltak utover de helt nødvendige beskrevet over. Dette er begrunnet med en konservativ tilnærming for å holde det totale kostnadsnivået på et fornuftig nivå til tross for en sterk økning i kommunale avgifter, de ekstraordinære brannsikkerhetstiltakene, og et fortsatt høyt rentenivå på fellesgjelden fra takoppgraderingen.

Styret vedtok å øke felleskostnadene med 15 % per 1. april. Dette er hovedsakelig for å møte det økte kostnadsnivået kombinert med at det felleskostnadene ikke ble justert i 2024. Samtidig økte kabel-TV/internett til kr. 585,- per enhet i henhold til prisøkning fra Telia. Økningen skal blant annet bidra til å dekke inn en 18 % økning i vann- og avløpsavgift, samt buffer til nødvendig drift og vedlikehold gjennom året.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i ZETLITZ GATE 5 SAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ZETLITZ GATE 5 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiet 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 de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4NMWN-05T5B-GBXGU-3EVS2-J7SNF-U3V2D

PENNEO

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

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

**Urkedal, Hans Petter**
**Partner**
*Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2025-02-24 07:29:39 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: 4NMWN-05T5B-GBXGU-3EVS2-J7SNF-U3V2D*

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

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

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

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

## ZETLITZ GATE 5 SAMEIE
## ORG.NR. 993 105 767, KUNDENR. 5878

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 662 396 | 613 044 | 665 300 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **662 396** | **613 044** | **665 300** | **0** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Revisjonshonorar | 3 | -5 390 | -11 009 | -12 000 | 0 |
| Forretningsførerhonorar | | -51 948 | -49 403 | -52 000 | 0 |
| Konsulenthonorar | 4 | -4 455 | -5 725 | -6 000 | 0 |
| Drift og vedlikehold | 5 | -86 146 | -40 150 | -22 000 | 0 |
| Forsikringer | | -93 080 | -82 628 | -91 000 | 0 |
| Kommunale avgifter | 6 | -150 609 | -127 500 | -134 000 | 0 |
| Energi/fyring | | -42 666 | -49 927 | -60 000 | 0 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -95 642 | -91 078 | -95 700 | 0 |
| Andre driftskostnader | 7 | -81 537 | -78 510 | -77 000 | 0 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-611 473** | **-535 929** | **-549 700** | **0** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **50 923** | **77 115** | **115 600** | **0** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 8 | 3 076 | 3 796 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 9 | -72 817 | -69 508 | 0 | 0 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-69 741** | **-65 712** | **0** | **0** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **-18 818** | **11 403** | **115 600** | **0** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Udekket tap | | -18 818 | 0 | | |
| Reduksjon udekket tap | | 0 | 11 403 | | |

# ZETLITZ GATE 5 SAMEIE
# ORG.NR. 993 105 767, KUNDENR. 5878

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 35 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 32 168 | 31 213 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 16 155 | 32 473 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 53 112 | 85 275 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **101 470** | **148 961** |
| **SUM EIENDELER** | | **101 470** | **148 961** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Udekket tap | 10 | -804 346 | -785 528 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-804 346** | **-785 528** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 11 | 891 530 | 913 693 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **891 530** | **913 693** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 5 529 | 1 796 |
| Leverandørgjeld | | 8 367 | 10 822 |
| Påløpte renter | | 390 | 6 301 |
| Påløpte avdrag | | 0 | 1 877 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **14 286** | **20 796** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **101 470** | **148 961** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, __.__.2025
Styret i Zetlitz Gate 5 Sameie

Ryan Elliot Gever  Ulrik Belsvik  Pål Magne Solbakk

**NOTE: 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

**ANSATTE**
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 569 604 |
| Kabel-TV | 92 792 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **662 396** |

**NOTE: 3**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 390.

**NOTE: 4**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -4 455 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-4 455** |

**NOTE: 5**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -4 117 |
| Drift/vedlikehold VVS | -10 000 |
| Drift/vedlikehold elektro | -29 575 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -700 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -41 754 |

| | |
|---|---|
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-86 146** |

**NOTE: 6**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -116 141 |
| Renovasjonsavgift | -34 468 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-150 609** |

**NOTE: 7**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Vaktmestertjenester | -44 820 |
| Renhold ved firmaer | -34 111 |
| Andre fremmede tjenester | -253 |
| Bank- og kortgebyr | -2 220 |
| Velferdskostnader | -133 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-81 537** |

**NOTE: 8**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 239 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 2 837 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **3 076** |

**NOTE: 9**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -72 817 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-72 817** |

**NOTE: 10**
**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 11**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,00 %. Løpetiden er 20 år.

| | | |
|---|---|---|
| Opprinnelig 2022 | -1 047 489 | |
| Nedbetalt tidligere | 133 796 | |
| Nedbetalt i år | 22 163 | |
| | | -891 530 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-891 530** |

| Budsjett 2025 Zetlitz gate 5 | | |
|---|---|---|
| | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 |
| INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 662,396 | 731,813 |
| Felleskostnader | 569,604 | 633,684 |
| Internett/kabel-TV | 92,792 | 98,129 |
| **INNTEKTER** | **662,396** | **731,813** |
| REVISJONSHONORAR | - 5,390 | - 5,606 |
| FORRETNINGSFØRERHONORAR | - 51,947 | - 54,545 |
| KONSULENT OG FORVALTN.TJEN | - 4,455 | - 4,455 |
| DRIFT OG VEDLIKEHOLD | - 86,146 | - 68,135 |
| FORSIKRINGER | - 93,080 | - 100,000 |
| KOMMUNALE AVGIFTER | - 150,609 | - 172,893 |
| 7721 Vann- og avløpsavgift | 116,141 | 137,046 |
| 7724 Renovasjonsavgift | 34,468 | 35,847 |
| ENERGI / FYRING | - 42,666 | - 46,933 |
| TV-ANLEGG/BREDBÅND | - 95,642 | - 98,129 |
| ANDRE DRIFTSKOSTNADER | - 81,537 | - 84,397 |
| **DRIFTSKOSTNADER** | **- 611,473** | **- 635,093** |
| **DRIFTSRESULTAT** | **50,923** | **96,721** |
| **FINANSINNTEKT/KOSTNAD** | | |
| FINANSINNTEKTER | 3,076 | - |
| 8026 Bankrenter | 3,076 | - |
| FINANSKOSTNADER | - 72,817 | - 70,240 |
| 8155 Renter innlån (resk.90) | 72,167 | 70,240 |
| 8191 Andre rentekostnader | 650 | - |
| **FINANSPOSTER** | **- 69,741** | **- 70,240** |
| **RESULTAT** | **- 18,818** | **26,481** |
| AVDRAG PÅ LÅN | 22,163 | 24,000 |
| **ENDRING LIKVIDITET** | **- 40,981** | **2,481** |

# Brann- og redningsetaten

Oslo

Zetlitz Gate 5 Sameie

c/o OBOS Eiendomsforvaltning Postboks 6668 St
Olavs Plass
0129 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbeh.: | Dato: |
|---|---|---|---|
| | 23/53460 - 6 | Jarle Ranbø, 98225906 | 05.03.2025 |

## Sak avsluttet - Zetlitz´ gate 5

| Objekt: | Adresse: | Gnr/bnr: |
|---|---|---|
| | Zetlitz' gate 5 A - D | 208/844 |

Vi har gjennomført en etterkontroll i bygget deres 5. mars 2025.

Etterkontrollen viser at dere har gjennomført alle tiltakene i tråd med den branntekniske tilstandsvurderingen Brannforebyggende AS gjorde 25. november 2023. Vi avslutter derfor saken.

Vi forutsetter at dere kan dokumentere at oppgraderingene er utført i tråd med gjeldende regelverk. Denne dokumentasjonen må dere oppbevare som en del av internkontrollen deres, og kunne legge fram dersom dere blir spurt om det.

**Har dere spørsmål?**
Ta gjerne kontakt med saksbehandler på telefon 98225906 eller e-post postmottak@bre.oslo.kommune.no.

Med vennlig hilsen

| | |
|---|---|
| Asle Christensen | Jarle Ranbø |
| fagansvarlig Bygård | branninspektør |

**Dokumentet er elektronisk godkjent**

Kopi til:
Pål Solbakk

Mottakere:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Zetlitz Gate 5 Sameie | c/o OBOS Eiendomsforvaltning<br>Postboks 6668 St Olavs Plass | 0129 | OSLO |

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 23.04.25
**Selskapsnummer:** 5878 **Selskapsnavn:** ZETLITZ GATE 5 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** _____ **Navn på eier(e):** _____

**Signatur:** _____

## Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

# Protokoll til årsmøte 2025 for ZETLITZ GATE 5 SAMEIE

**Organisasjonsnummer:** 993105767
Møtet ble avholdt 23. april kl. 17:00, Hammersborg torg 1.

Antall stemmeberettigede som deltok: 6
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak:**
OBOS v/Tina Nordengen Dysthe er valgt.

✓ **Vedtatt.**

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak:**
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

## 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak:**
Som fører av protokollen ble Tina Nordengen Dysthe foreslått. Som protokollvitner ble Henriette Sarah Holberg og Niklas Barre foreslått.

✓ **Vedtatt.**

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak:**
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 6. Årsbudsjett

Gjennomgang av årsbudsjett.

**Styrets innstilling**
Årsbudsjett 2025 er allerede vedtatt. På bakgrunn av generelle økninger i drifts- og vedlikeholdskostnader, og en 18 % økning i vann- og avløpsavgift, ble det tidligere vedtatt og varslet en 15 % økning i felleskostnadene fra 1. april.

> **Forslag til vedtak:**
> Orienteringssak
>
> ✓ **Vedtatt. Orientert om. Styret undersøker alternativer for å spare penger, f.eks. ny leverandør av TV/internett.**

## 7. Vedlikeholdsplan

Styret har laget en overordnet og langsiktig vedlikeholdsplan som diskutert på forrige årsmøte. Hensikten med planen er å ha oversikt over nødvendig vedlikehold og ønskede oppgraderinger, samt balansere behovet opp mot sameiets økonomi. Med denne planen kan styret planlegge økonomien i henhold til tiltakene som må gjennomføres.

Det siste året har brannsikring utgjort de helt nødvendig kortsiktige tiltakene som har blitt prioritert. Det kommende året ligger det tiltak i planen som ikke er kritiske, men som kan gjennomføres i kombinasjon med dugnad og mindre investeringer. Eksempler er beplantning/beskjæring i bakgård og enkel vedlikehold av fasade (sparkling og maling), som kan gjennomføres gjennom dugnad. Styret har også besluttet at oppgradering av sykkelstativ og søppelskur settes på vent inntil videre pga sameiets økonomi, og vurderes igjen til neste år.

> **Forslag til vedtak:**
> Orienteringssak
>
> ✓ **Vedtatt. Orientert om.**

## 8. Brannsikkerhet

Saken hos Brann- og redningsetaten er avsluttet. Alle tiltak ble godkjent etter etterkontrollen 5. mars 2025. Takk til Pål og Niklas!

> **Forslag til vedtak:**
> Orienteringssak
>
> ✓ **Vedtatt. Orientert om.**

## 9. Dugnad onsdag 7. mai kl 17

Årets dugnad blir onsdag 7. mai sammen med de andre sameiene med tilgang til bakgården. Det skal bestilles mat og drikke til alle som deltakere.

Det kommer endelig oppgaveliste senere. Mulige oppgaver inkluderer vaske benker og kanter med høytrykksspyler,  rydde gatetunet og grillområdet, fjerne planteboksene, rake løv og rydde fellesområdet.

> **Forslag til vedtak:**
> Orienteringssak
> ✓ **Vedtatt. Orientert om.**

## 10. Valg av tillitsvalgte

**Styreleder (2 år)**

Følgende ble valgt:
Ryan Gever

Følgende stilte til valg:
Ryan Gever

**Varamedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Andreas Hagajore Fosse

Følgende stilte til valg:
Andreas Hagajore Fosse

# Husordensregler for Zetlitz' Gate 5 Sameie

Husordensregler vedtatt på sameiermøtet 11. november 2008 og revidert i ekstraordinært sameiermøte 29. oktober 2009. Revidert på ordinært sameiermøte 11. april 2013.

Hver seksjonseier plikter å påse at den/de som bebor dennes seksjon overholder husordensreglene. Hver sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Av felles interesse har både seksjonseiere, deres familier og eventuelle leieboere rett til - og bør - gripe inn når det observeres handlinger som er i strid med disse husordensregler.

**§ 1**

Søndag til torsdag skal det være ro i huset mellom kl. 23:00 og kl. 07:00. Fredag og lørdag skal det være ro i huset mellom kl. 01:00 og 07:00. På helligdager og søndager skal det være ro til kl. 10:00. Bruk av lydkilder skal til enhver tid være så dempet at naboene ikke blir unødvendig sjenert. Hvis man på grunn av selskapelighet må regne med at det vil bli mer støy enn vanlig en enkelt kveld, bør sameiet underrettes om dette. Banking eller hamring må ikke foregå etter kl. 22:00 eller før kl. 08:00 med mindre helt spesielle grunner tilsier noe annet.

**§ 2**

Enhver forurensing av fellesarealer er forbudt. Det er forbudt å røyke i portrommet eller innendørs i fellesarealer. Foreldre må påse at barn ikke spiser innendørs i fellesarealer. Foreldre har plikt til å rydde fellesarealer for egne barns etterlatenskaper så som leketøy, papir osv. Om det tegnes eller males på vegger, vinduer osv., må disse rengjøres av den ansvarlige.

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenne.

**§ 3**

Avfall som kastes i containere må være forsvarlig innpakket. Samtidig må beboere påse at det ikke kastes avfall som ikke får plass i containere, eller som av andre grunner ikke fjernes av renovasjonspersonalet. Pappesker og større emballasje må brettes forsvarlig for å oppta minst mulig plass.

**§ 4**

Det er forbudt å benytte korridorer og inngangspartier som lekeplass. Det er heller ikke tillatt for ikke-beboere å benytte disse arealer som oppholdsplass.

**§ 5**

Fellesarealer, så som trappeoppganger, korridorer, grøntanlegg m.m., må ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander tilhørende beboere. Parkering av barnevogner i nærheten av egen seksjon, eventuelt ved trappeoppgang, er tillatt.

**§ 6**

Det er et generelt forbud mot dyrehold i sameiet. Det kan imidlertid holdes dyr som ikke er til ulempe for øvrige beboere, eksempelvis dyr som kun holdes innenfor den enkelte leilighet.

**§ 7**

Som husordensregler gjelder også de særskilte instrukser som til enhver tid er gitt for behandling av teknisk utstyr. Lufting skal skje gjennom ventiler, vinduer eller dører som fører direkte ut i det fri. Det er forbudt å lufte gjennom døren til korridoren. Beboerne må benytte avtrekkssystemet slik at man unngår sjenerende matlukt som brer seg til andre seksjoner.

**§ 8**

Vinduer i fellesrom må ikke stå åpne om natten, heller ikke om dagen i regn eller blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i korridor eller annet fellesrom, plikter denne å påse at det etter kort tid blir lukket igjen.

**§ 9**

Lek og unødig opphold i bodarealer er forbudt. Det må påses at lysene er slukket og dørene låst når man forlater bodarealene.

**§ 10**

Alle ytterdører skal holdes låst. Enhver som kommer eller forlater bygningen, må påse at dette overholdes.

**§ 11**

Det pliktes å ta hensyn til beplantninger og utstyr i grønt- og lekearealene.

**§ 12**

Skader, feil eller mangler samt brudd på husordensreglene skal i felles interesse omgående rapporteres til styret.

**§ 13**

Det skal være ro på samtlige balkonger alle dager klokken 23:00.

**§ 14**

Det skal være standardskilt på ringeklokke og postkasse. Klistrelapper eller håndskrevne lapper skal ikke brukes. Sameiere som leier ut må sørge for at leieboere retter seg etter dette, og at nye skilt blir bestilt. Informasjon om gjeldende leverandør av skilt kan fås ved henvendelse til styret. Hvis sameier ikke selv sørger for egnede skilt, står Styret fritt til å besørge dette for sameiers regning.

# VEDTEKTER

# FOR

# SAMEIET ZETLITZ GATE 5

**Fastsatt på konstituerende sameiermøte den 13. september 2007**
***Revidert iht. ny Eierseksjonslov av 18. mai 2020, nr. 65.***

## I - EIENDOMMEN — FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) består av 14 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst i 2012. Gnr. 208 og Bnr. 844 i Oslo kommune med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseieres fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

## 2 - ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 14 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av bruksenheten. En bruksenhet består av hoveddel og tilleggsdel.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens bruksareal, BRA.

## 3 - RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 2. ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

## 4 - RETT TIL BRUK

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet med tilleggsdel og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Bruksenheten og fellesarealene kan brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Bodene må bare benyttes til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Dette gjelder også for stikkontakt i bod. Denne kan ikke benyttes til faste installasjoner, for eksempel fryseboks. Det er ikke adgang til å tette igjen nettingveggene i bodene.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21, annet ledd.

## 5 – HUSORDENSREGLER

Årsmøte kan med alminnelig flertall fastsette vanlig ordensregler for eiendommen.

## 6 - BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser samt andre arbeider som kan endre bygningens utseende, skal godkjennes av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet på årsmøte til avgjørelse.

Ledning, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseier. Seksjonseier skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseiers eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

## 7 - FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det skal en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjon betaler akontobeløp fastsatt av årsmøte eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

## 8 - VEDLIKEHOLD

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(0) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

**2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## 9 - MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. Eierseksjonsloven § 38. Medfører seksjonseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. Eierseksjonslovens § 39.

## 10 - STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, 2 styremedlemmer og varamedlem.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

## 11 - ÅRSMØTE

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendel av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til årsmøtet skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til evt. godkjenning.
- Valg av styremedlemmer og varamedlem

I årsmøte har seksjonseierne stemmerett med -1- stemme for hver seksjon de eier.

Seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

### *§ 49. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet*

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller
c) skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum.

### **§ 50.** *Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak*

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### **§ 51.** *Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere*

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

## 12 - FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

## 13-MINDRETALLSVERN

Årsmøtet eller styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning, jfr. §§ 40, 58.

## 14 - ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner eller den enkelte vedtektsbestemmelse stiller strengere krav.

## 15 - GENERELLE PLIKTER

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Wilsesg 4
0178 OSLO

Dato: 25.02.2019

Deres ref.: Per Atle Myrhol Vår ref.: 201515090-9 Saksbeh.: Edvard Bondi Knowles Arkivkode: 531
**Oppgis alltid ved henvendelse**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | ZETLITZ` GATE 5 A-C | Eiendom: | 208/844/0/0 |
| Tiltakshaver: | HELGESENSGATE 12 - 14 AS | Adresse: | Postboks 1350 Vika, 0113 OSLO |
| Søker: | ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS | Adresse: | Wilsesg 4, 0178 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppdeling av bruksenheter |

# Ferdigattest - Zetlitz` gate 5 A-C

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppdeling av bruksenheter, mottatt 08.02.2019.**

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

## Godkjente tegninger og kart

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201515090 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Situasjonsplan | A-1.01 | 27.10.2015 | 1/12 |
| Plan 2.-4. etasje | A-2.1 | 23.10.2015 | 1/14 |
| Snitt | A-22.1 | 23.10.2015 | 1/15 |

## Klagefristen er tre uker

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

**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.02.2019 av:

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter

Dahl & Myrhol ANS Arkitektene
Wilses gate 4
0178 OSLO

Dato: 07 FEB. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200608998-13 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Åsne Brattåker Håheim | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | ZETLITZ' GATE 5 | Eiendom: | 208/844 |
| Tiltakshaver: | Brendmoe & Juuhl Eiendom AS | Adresse: | Hegdehaugsveien 31, 0352 OSLO |
| Søker: | Dahl & Myrhol ANS Arkitektene | Adresse: | Wilses gate 4, 0178 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård | Tiltaksart: | Vesentlig endring- bad/ kjøkken |

# FERDIGATTEST - ZETLITZ' GATE 5

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

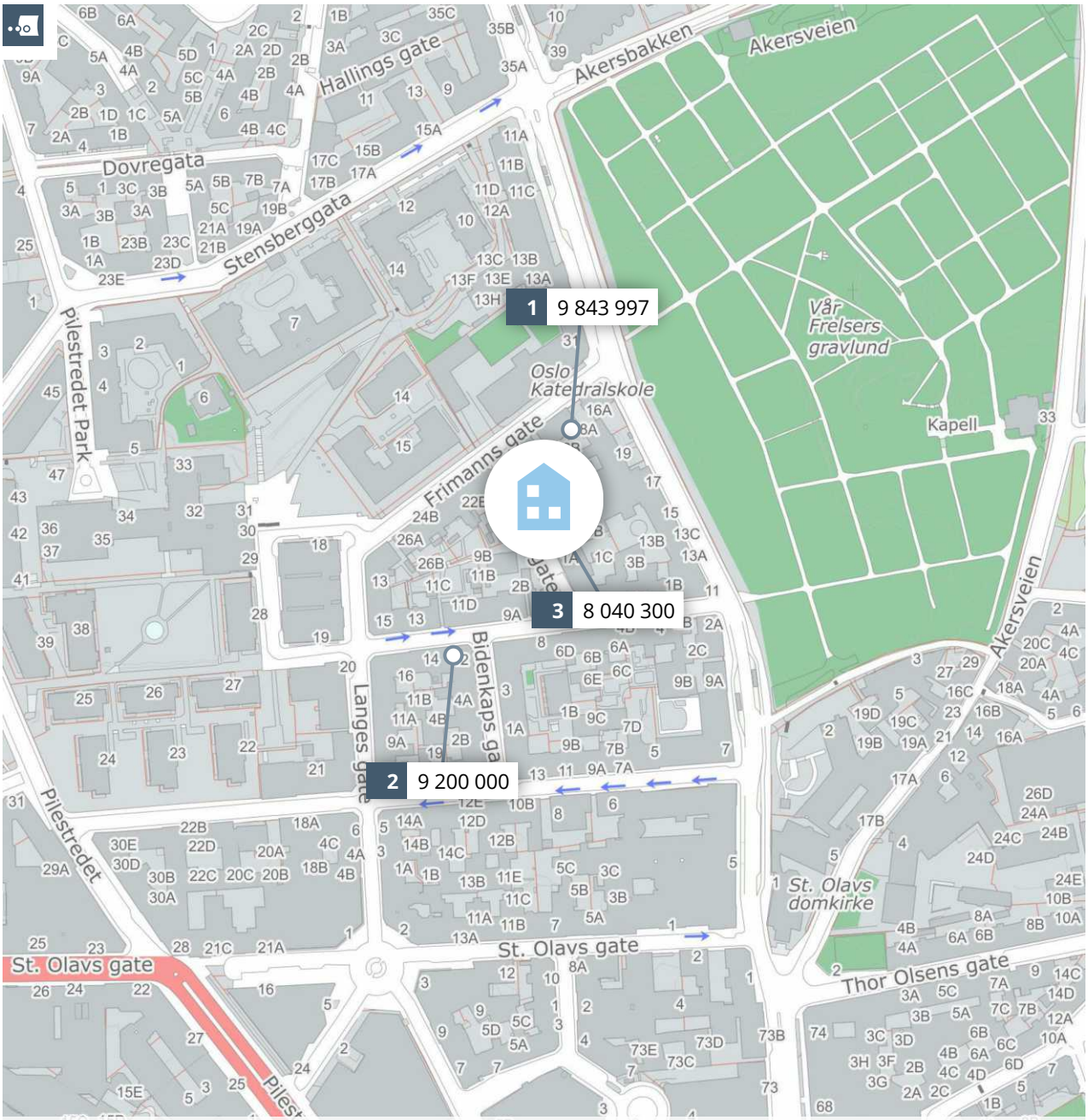
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

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

Dag Haraldsen
for avdelingsenhetsleder

Åsne Brattåker Håheim
saksbehandler

Kopi til:
Brendmoe & Juuhl Eiendom AS, Hegdehaugsveien 31, 0352 OSLO




# Meglers verdivurdering

# ZETLITZ' GATE 5 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 30.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Line Doksum.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Zetlitz' gate 5 A, 0165 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1895

GNR 208 BNR 844 FNR 0 SNR 5 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Sentrum 2 - Rode 13

Verdivurdert til

**7 990 000**

| 90 056 | 8 080 056 | 101 001 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 80 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1895 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 6 202 |
| Formue | 15 029 |
| Soverom | 1 |
| Etasje | 2 |
| Balkong | |

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Frimanns gate 18 A | | | | 08.04.2025 | 9 600 000 | **9 775 000** | 68 997 | 9 843 997 | **111 864** |
| | 88 m² | 1876 | 3. etg | 2 sov | | | | | | |
| 2 | Wessels gate 12 | | | | 24.04.2025 | 8 990 000 | **9 200 000** | 0 | 9 200 000 | **95 833** |
| | 96 m² | 1874 | 4. etg | 2 sov | | | | | | |
| 3 | Zetlitz' gate 5 A | | | | 24.02.2026 | 7 990 000 | **7 950 000** | 90 300 | 8 040 300 | **100 504** |
| | 80 m² | 1898 | 4. etg | 2 sov | | | | | | |

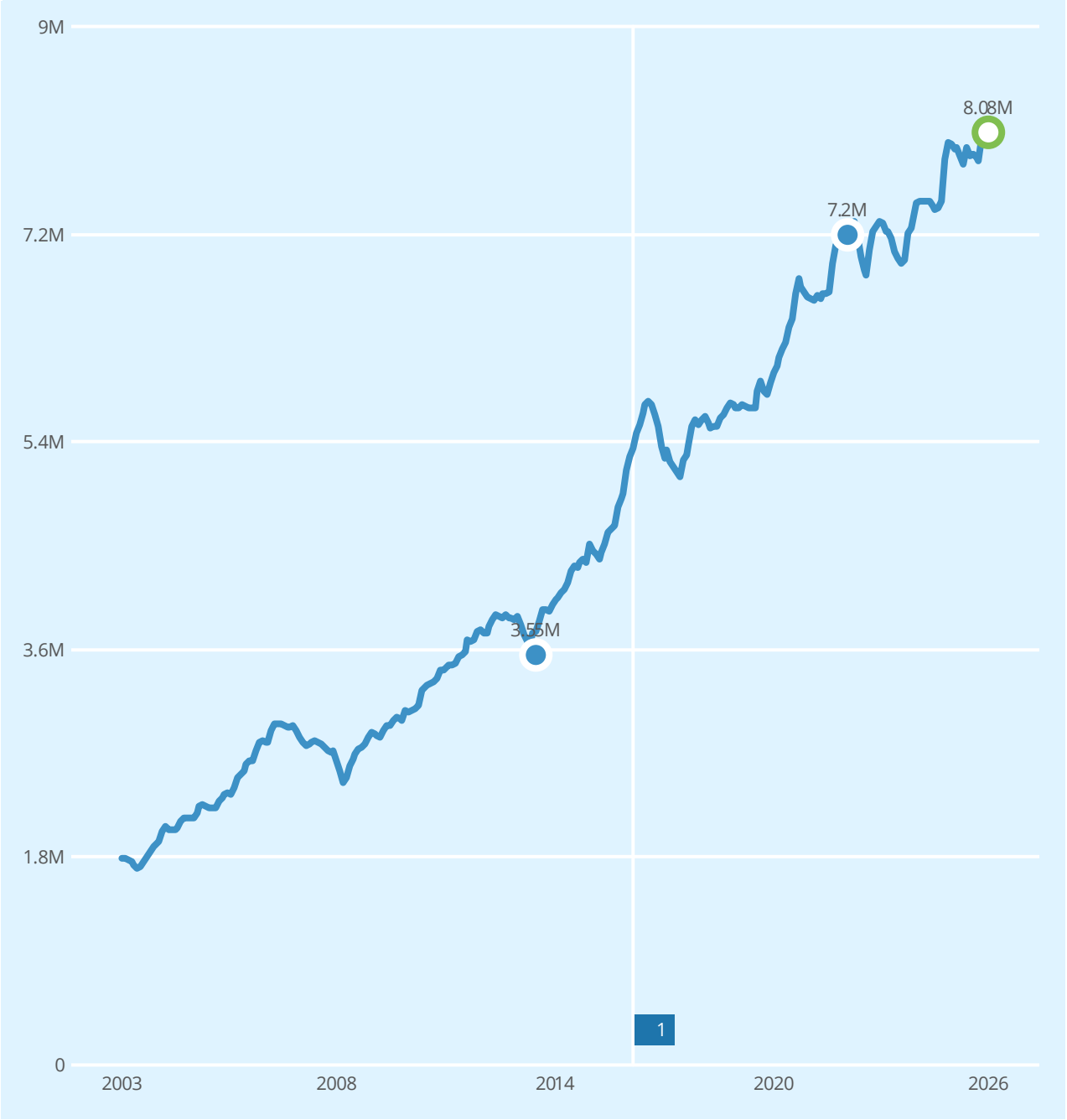
- Stor 2-roms på hele 80 kvm. Kan omgjøres til 3-roms
- Meget god planløsning
- Rålekker Schmidt kjøkkeninnredning fra 2025
- Svært god takhøyde på 2,84 - 2,93 m
- Store og dype vinduskarmer som gir rikelig med naturlig lys
- Stort soverom med praktisk walk-in-closet
- Etterspurt beliggenhet på St.Hanshaugen
- Beliggende i trafikkstille miljøgate uten gjennomgangstrafikk
- Varmtvann inkl. i felleskostnader

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

# Historiske omsetninger




1

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 23.05.2022 | 16.06.2022 | 16.09.2022 | 7 300 000 | 7 200 000 | 0 | 7 200 000 |
| 03.02.2014 | 11.02.2014 | 05.03.2014 | 3 650 000 | 3 550 000 | 0 | 3 550 000 |

## Leiligheter til salgs i Sentrum 2 - Rode 13 grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

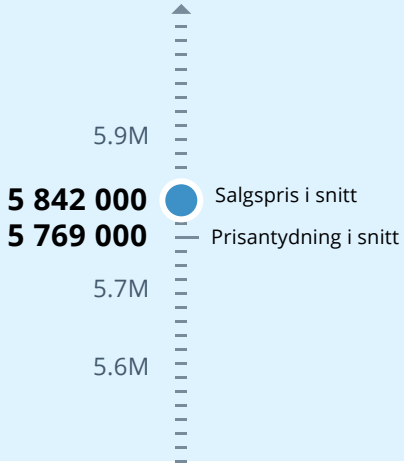



Annonsene har i snitt ligget ute i

45
dager

## Leiligheter solgt i Sentrum 2 - Rode 13 grunnkrets siste 3 mnd

12
leiligheter solgt

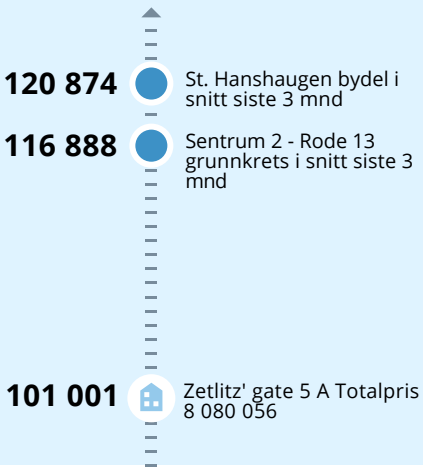



Solgt i snitt i løpet av

11
dager

for 1.1% over prisantydning

## Analyse m²-priser



# Zetlitz' gate 5A

Nabolaget Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka - vurdert av 495 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| St Sunniva skole (1-10 kl.)<br>510 elever, 27 klasser | 6 min<br>0.5 km |
| Møllergata skole (1-7 kl.)<br>194 elever, 14 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| Ila skole (1-7 kl.)<br>575 elever, 28 klasser | 12 min<br>1 km |
| Kristelig gymnasium grunnskole (8-...<br>408 elever, 30 klasser | 13 min<br>1 km |
| Fagerborg skole (8-10 kl.)<br>416 elever, 25 klasser | 22 min<br>1.8 km |
| Oslo katedralskole<br>560 elever, 21 klasser | 2 min<br>0.1 km |
| Edvard Munch videregående skole | 4 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

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

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Dr. Brandts barnehage (1-5 år)<br>63 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Katta barnehage (1-5 år)<br>60 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Hammersborg barnehage (1-5 år)<br>54 barn | 6 min<br>0.5 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Prix Ullevålsveien | 2 min |
| Coop Extra Pilestredet Park | 2 min |

FINN 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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| St.Hanshaugen Senter | 10 min |
| Balder Apotek | 5 min |
| Vinmonopolet Paleet | 12 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Oslo katedralskole | 2 min |
| Stadion Sunniva | 6 min |
| SiO Athletica Centrum | 5 min |
| Treningshuset | 7 min |

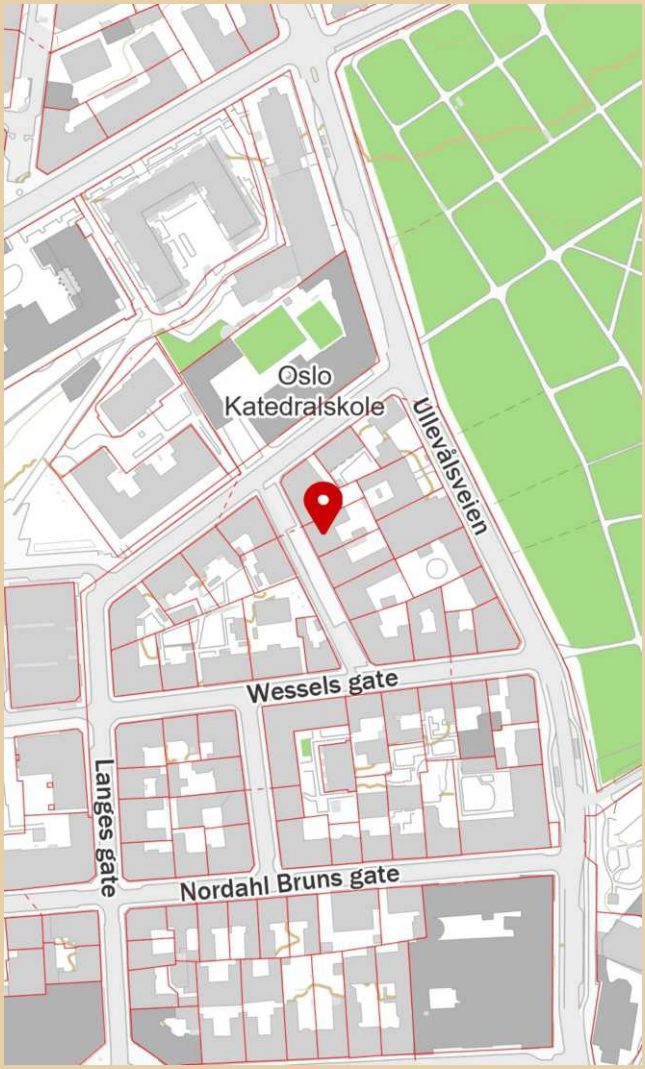
**Kollektivtilbud**
Veldig bra 93/100

**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Buss
- Trikk




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

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Zetlitz' gate 5A, 0165 Oslo
Gnr. 208, Bnr. 844, Snr. 5, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
38260144


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Panorama

**Saksbehandler:** Line Doksum

**Telefon / Mobil:** 23 12 71 90 / 930 69 167

**E-post:** line.doksum@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

---