

Zetlitz' gate 1 B, 0165 OSLO
Gnr: 208 Bnr: 841 Andels.nr: 4
0301 OSLO

📍 Zetlitz' gate 1 B, 0165 OSLO
📍 Oslo Kommune
Gnr: 208 Bnr: 841 Andels.nr: 4
Byggeår 1875



Rapporten er i henhold til de nye endringene i avhendingsloven.

Rapportdato: 08.04.2025

Oppdragsnummer: 0301-208/841/0/4

Befaringsdato: 28.03.2025

Firma: Stor Oslo Takst Og Bemanning AS

Org: 929616936

Sertifisert Takstmann: Helge Gerhardsen



- **Beskrivelse av en tilstandsrapport:** En tilstandsrapport er et omfattende dokument som gir en detaljert oversikt over tilstanden til en eiendom. Denne rapporten er et viktig verktøy i eiendomsbransjen og utføres vanligvis av en erfaren takstmann eller bygningsinspektør. Formålet med en tilstandsrapport er å gi en grundig forståelse av eiendommens fysiske tilstand, herunder strukturelle forhold, tekniske installasjoner og eventuelle skader eller mangler.

Dette gir interessenter som investorer, kjøpere, selgere, forsikringsselskaper og eiendomsforvaltere verdifull informasjon for å ta informerte beslutninger knyttet til eiendomstransaksjoner, vedlikehold og forvaltning. En typisk tilstandsrapport inneholder en rekke nøkkelkomponenter som beskriver ulike aspekter av eiendommen. Disse komponentene kan variere avhengig av eiendommens type, størrelse, alder og kompleksitet, men vanligvis inkluderer de følgende hoved seksjoner:

- **Generell informasjon om eiendommen:** Denne delen inneholder grunnleggende detaljer om eiendommen, inkludert adresse, størrelse, byggeår, type bygning og eventuelle tidligere renoveringer eller endringer. Generell informasjon gir kontekst for resten av rapporten og hjelper til med å identifisere spesifikke områder som krever nærmere inspeksjon.

- **Bygningsstruktur og materialer:** Takstmannen utfører en grundig gjennomgang av bygningens strukturelle komponenter, inkludert fundament, vegger, tak, gulv og andre bærende elementer. Dette inkluderer vurdering av materialkvalitet, strukturell integritet og tegn på slitasje, forfall eller skader.

- **Innvendige forhold:** Inspektøren inspiserer de ulike rommene og områdene inne i bygningen, inkludert vegger, gulv, tak, dører, vinduer, trapper og innvendige overflater. Eventuelle synlige skader, fuktskader eller andre feil blir dokumentert og vurdert.

- **Elektriske systemer:** En gjennomgang av det elektriske anlegget i eiendommen, inkludert hovedinntak, strømfordelingssystem, ledningsnett, stikkontakter, brytere og lysarmaturer. Inspektøren sjekker systemets tilstand, funksjonalitet og eventuelle sikkerhetsrisikoer eller brudd på gjeldende forskrifter.

- **VVS-systemer:** En vurdering av VVS-systemene, inkludert rørlegging, avløp, vannforsyning, varmtvannssystemer og sanitærutstyr som toaletter, vasker og dusjer. Inspektøren undersøker for eventuelle lekkasjer, tilstoppinger eller andre problemer som kan påvirke systemets ytelse eller pålitelighet.

- **Oppvarming og luftkondisjonering:** Tilstanden til oppvarmings- og kjølesystemene blir vurdert, inkludert ovner, kjeler, varmepumper, klimaanlegg og ventilasjonssystemer. Eventuelle feil, ineffektiviteter eller behov for vedlikehold blir identifisert og dokumentert.

- **Isolasjon og energieffektivitet:** En gjennomgang av eiendommens isolasjon og energieffektivitetstiltak, inkludert isolasjonsmaterialer, vinduer, dører og tetningslister. Rapporten kan også inneholde anbefalinger for å forbedre energieffektiviteten og redusere energiforbruket.

- **Tilstand av utvendige områder:** Inspektøren utfører en inspeksjon av utvendige områder som terrasser, balkonger, gårdsplasser, parkeringsplasser, fasader, tak og andre strukturelle elementer. Eventuelle skader, forfall eller sikkerhetsrisikoer som påvirker eiendommens utvendige miljø blir registrert og vurdert.

- **Sammendrag og anbefalinger:** Rapporten avsluttes vanligvis med et sammendrag av observasjonene og vurderingene, samt konkrete anbefalinger for nødvendige reparasjoner, vedlikeholdstiltak eller ytterligere undersøkelser. Disse anbefalingene hjelper interessentene med å ta informerte beslutninger om eiendomstransaksjoner og investeringer. Det er viktig å merke seg at en tilstandsrapport kun gir en øyeblikksbilde av eiendommens tilstand på det tidspunktet inspeksjonen ble utført. Noen problemer kan være skjulte eller utvikle seg over tid, så det anbefales å jevnlig oppdatere tilstandsrapporten eller utføre ytterligere inspeksjoner ved behov. En grundig tilstandsrapport er imidlertid et uvurderlig verktøy for å identifisere potensielle risikoer og muligheter knyttet til eiendomsinvesteringer og eiendomsforvaltning.



Tomt / område / miljø

TOMT:

- Sentralt og attraktiv beliggenhet på St. Hanshaugen, forretninger, kafeer og offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet samt rekreasjonsmuligheter i parker/friområder. Eiendommen ligger i flatt terreng.

Eiendomsopplysninger

Informasjon:

- Sørvendt balkong på ca. 4,5m².
- Tilhørende bod i underetasje på ca 4,5m².
- Gateparkering etter gjeldene bestemmelser.

Utført vedlikehold i sameiet/borettslaget:

-

Utført vedlikehold i boligen:

- 2024: Badet er oppgradert ved å legge flis på flis på gulvet. Vegger og himling er overflatebehandlet med våtromssparkel. Det er montert ny baderomsinnredning, servant, toalett og ny baderomsdør.
- 2023: Montert nye lamper i leiligheten.
- 2023: Montert nytt garderobeskap.
- 2023: Malt alle vegger og himlinger i leiligheten.
- 2023: Installert nytt kjøkken.
- 2023: Fornyet rørsystemet på kjøkkenet.
- 2023: Installert nye foringer i vinduer samt nye gulvlist.
- 2021: Oppgradert sikringsskapet med jordfeilautomater.
- 2021-2022: Borettslaget har stått for utskifting av alle vinduer i leiligheten.
- 2013: Montert balkong.

3

Teknisk:

- Oppvarming: Varmekabler i gulv på badet. Elektrisk.
- VVS: Varmtvannsbereder Type: Mod2005/76l/2KW. VVS er lokalisert under kjøkkenbenk.
- El-anlegg: Elektrisk anlegg med jordfeilautomater. Sikringsskapet er lokalisert i entre. OV 63A 3-fase.
- Ventilasjon: Luftespalter i vinduene. Kullfiltervifte over platetoppen. Mekanisk avtrekk på badet.
- Brannsikring: Bolig med brann-detektor og pulverapparat

Premisser – Generelle opplysninger:

Areal måling etter NS 3940: Arealer beregnes av måleverdig deler. Et areal er måleverdig når det har fri høyde, er minst 1,9 m og bredde er minst 0,6 m.

Leilighet:

P-rom: Bad, kjøkken, stue, soverom, gang og entre. Ca 57m².

BRA-i: Bad, kjøkken, stue, soverom, gang og entre. Ca 57m².

BRA-e: Bod i U. etasje. Ca 4,5m².

TBA: Balkong. Ca 4,5m².



Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte

Boligbygg fundamentert med støpt mur og naturstein. Yttervegger i støpt mur og teglstein med pussede mur fasader. Etasjeskiller med støpt dekke og tre bjelker. Vinduer med 2-lags isolerende glass i tre ramme. Dører med glatte overflater. Saltak konstruert i tre, antatt teknet med takstein eller takplater. Utvendige takrenner og nedløp er utført i lakkert stål. Boligbygg uten heis. Leiligheten ligger i 2 etasje.

UTVENDIG

Vinduer med 2-lags isolerendeglass i tre ramme. Balkongdør i tre med innfelt 2 lags isolerende glass. Lyd og brannklassifisert entredør (B30/35dB).

INNENDIG

Gulv med parkett og flis. Vegger med malte overflater. Malt og sparklet himling. Innvendige dører med glatte overflater.

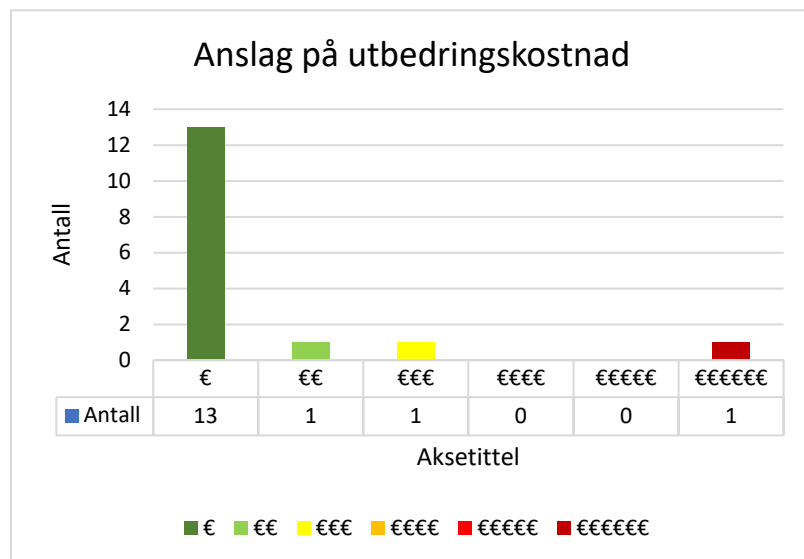
Boligbygg – Byggeår 1875

BAD

Bad fra 2010, modernisert/overflatebehandlet i 2024, med malte våtromssparkelede vegger, flislagt gulv med varmekabler og malt himling. Badet har montert servant, toalett, dusj, innredning med glatte overflater og speil med lys. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

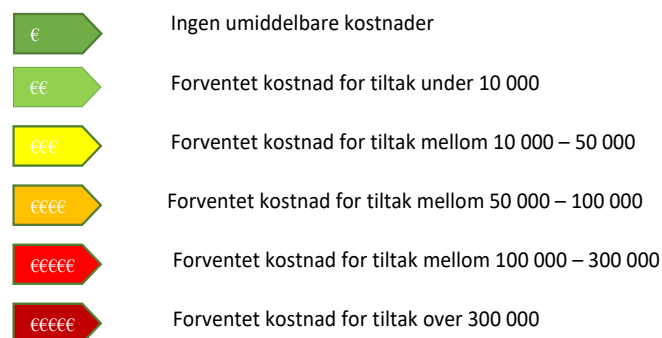
Kjøkken fra 2023 med innredning med glatte overflater, benkeplate i laminat, gulv med parkett, vegger med malte overflater og malt himling. Kjøkken har oppvaskkum, integrert oppvaskmaskin, integrert stekeovn, induksjon platetopp og integrert kjølfrys. Kullfiltervifte over platetopp.



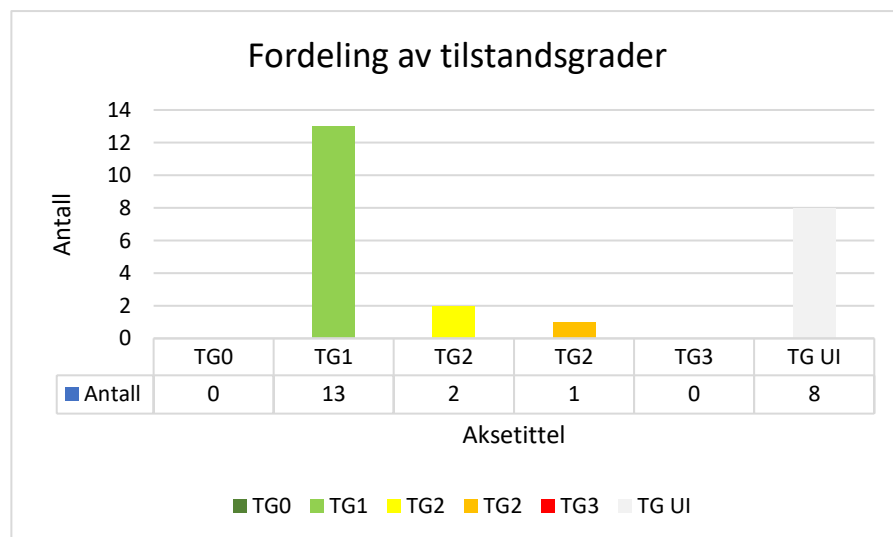
Sluk/Membran: Over 300 000Kr.

VVS: Mellom 10 000-50 000Kr

Ventilasjon: Mellom 0-10 000Kr.



5



TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre eller moderate avvik.

TG2: Avvik som ikke krever tiltak.

TG2: Avvik som kan kreve tiltak.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TG UI: Ikke undersøkt.



Tilstandsgrad (TG)

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer.	TG 0
Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik.	TG 1
Tilstandsgrad 2: Avvik som ikke krever tiltak.	TG 2
Tilstandsgrad 2: Avvik som krever tiltak.	TG 2
Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik.	TG 3
Tilstandsgrad IU: Ikke undersøkt.	TG IU

Store eller alvorlige avvik

TG 3

-

Avvik som ikke krever tiltak

TG 2

1. **Ventilasjon/Avtrekk:** Luftespalter i vinduene mangler tilhørende ventiler. -TG2. Løsningen fungerer, men det bemerkes at naturligavtrekk er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn, vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Naturligavtrekk og kullfiltervifte vurderes til -TG2.

Avvik som krever tiltak

TG 2

1. **Sluk/Membran/Tettesjikt:** Membran, sluk, bunnledninger har passer over halve levetiden. -TG2. Det er registrert en noe grov fugekant på ca. 2 mm på én flis, plassert omtrent midt på gulvet. -TG2. Tilstandsgrad 2 blir gitt etter standardens måle avvik.
2. **VVS:** Varmtvannsbereider har passert over halve levetiden. -TG2.

6



Byggeår	Kommentar
1875	-
Fra eiendomsmatrikkelen.	

Vinduer

TG 1

Vinduer fra 2020 med 2-lags isolerende glass i tre rammer.

Alder
• 2020

Vurdering av avvik
• Vinduer med normal standard etter alder og konstruksjon.

Andre tiltak
• Normal levetid for vinduer er mellom 20-45år.

Dører

TG 1

Innvendige dører med glatte overflater. Balkongdør fra 2013 i tre med innfelt 2 lags isolerende glass. Lyd og brannklassifisert entredør (B30/35dB).

Alder
• -

Vurdering av avvik
• Normal standard etter alder og konstruksjon.

Andre tiltak
• Normal levetid for ytterdør er mellom 25-50år. Normal levetid for verandadør er mellom 20-30år.

Parkering

TG UI

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Bod

TG 1

Tilhørende ute bod på ca 4,5m² i gitter utførsel som befinner seg i underetasjen.

Taktekking/Takkonstruksjon/Takrenner/Nedløp

TG UI

Saltak konstruert i tre, antatt tekket med takstein eller takplater. Utvendige takrenner og nedløp er utført i lakkert stål.

Alder:
• -

Vurdering av avvik:
• Taket er ikke befart.

Andre tiltak:
• Normal levetid for tak tekking er mellom 20-50år.



Veggkonstruksjon og utvendige fasader

TG UI

Yttervegger i støpt mur og teglstein med pussede mur fasader.

Vurdering av avvik:

- Visuell befaring.

Andre tiltak:

- Normal levetid for utvendig fasader er mellom 20-50år.

Etasjeskiller

TG 1

Etasjeskiller med tre bjelker, støpt dekke og tilfarere.

Vurdering av avvik:

- Etasjeskille målt med laser. Høydeforskjell i gulvet er mellom 0-10mm.

Andre tiltak:

- -

Fundamentering/Grunnmur/Gulv mot grunn

TG UI

Boligbygg fundamentert med støpt mur og naturstein. Antas fundamentert til fast grunn.

Vurdering av avvik:

- Det ikke registrert eller målt noen større avvik.

Grunnmur er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedr. funksjonalitet ut fra visuellbesiktigelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning (eks. vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc). Forbehold taes vedr. dette.

Andre tiltak:

- -

Drenering og Fuktsikring

TG UI

Fuktsikring med betong, støpt mur og fuktplater.

Alder:

- -

Vurdering av avvik:

- Det er ikke registrert noen større avvik. Drenering og fuktsikring er fra ukjent alder.

- Drenering og fuktsikring er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedr. funksjonalitet ut fra visuellbesiktigelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning (eks. vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc). Forbehold taes vedr. dette.

Andre tiltak:

- Normal levetid for drenering og fuktsikring er mellom 25-50år.

Rom under terreng

TG UI

Underetasje med tekniske rom og boder.



Radon

TG UI

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

-

Fukt i tilleggende konstruksjon

TG UI

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Målt med fuktmålere og ikke registrert noen avvik.

Innvendige fellers trapper

TG 1

Innvendige trapper i betong med håndløper.

Vurdering av avvik:

- Normal standard etter alder og konstruksjon.

Brannsikring

TG 1

Bolig med branndetektor og pulverapparat.

-Brannsikringsutstyr: Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er vanligvis borettslagets/sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjons/andelseiers ansvar å for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Piper/Ilsted/Oppvarming

TG 1

Varmekabler i gulv på badet. Elektrisk.

Alder:

-

Vurdering av avvik:

- Kontrollert med laser.

Andre tiltak:

- Normal levetid for varmekabler er mellom 30-40år.



Elektriske anlegget

TG 1

Elektrisk anlegg med jordfeilautomater. Sikringsskapet er lokalisert på felles gang. OV 63A 3-fase.

Alder:

- -

Vurdering av avvik:

- Normal standard etter alder og konstruksjon.

Andre tiltak:

- Normal levetid for el-anlegg er mellom 20-35år.

Ventilasjon/Avtrekk

TG 2

Luftespalter i vinduene. Kullfiltervifte over platetoppen. Mekanisk avtrekk på badet.

Alder:

- Luftespalter i vinduene mangler tilhørende ventiler. -TG2. Løsningen fungerer, men det bemerkes at naturligavtrekk er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn, vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Naturligavtrekk og kullfiltervifte vurderes til -TG2.

Vurdering av avvik:

- Normal standard etter alder og konstruksjon.

10

Vannrør/Avløpsrør

TG 1

Innvendige avløpsrør med plastmateriale. Innvendige vannrør med plastmateriale og kobber.

Alder:

- -

Vurdering av avvik:

- Normalt vanntrykk under kjøkkenvask, servant på badet og dusjen. Normal avrenning til sluk i kjøkkenvask, servant på badet og sluk på badet. Stoppekransen for vann er plassert i himlingen på bad. Waterguard som er tilkoblet magnetventiler på vanntilførselen til kjøkkenet.

Andre tiltak:

- Teknisk levetid for plastrør er mellom 25-75år. - Teknisk levetid for kobberør er mellom 25-100år.

VVS

TG 2

Varmtvannsbereder Type: Mod2005/76l/2KW. VVS er lokalisert under kjøkkenbenk.

Alder:

- 2005

Vurdering av avvik:

- VVS har passert over halve levetiden. -TG2.

Andre tiltak:

- Normal levetid for varmtvannsberedere er mellom 20-30år.



Sluk/Membran/Tettesjikt

TG 2

Badet har plastsluk med synlig membran under klemring.

Alder:

• -

Vurdering av avvik:

• Membran, sluk, bunnledninger har passer over halve levetiden. -TG2. Det er registrert en noe grov fugekant på ca. 2 mm på én flis, plassert omtrent midt på gulvet. -TG2. Tilstandsgrad 2 blir gitt etter standardens måle avvik.

Andre tiltak:

• Normal levetid for Sluk/Membran/Tettesjikt er 20-40år.

Innvendige overflater vegger og himling

TG 1

Vegger med malte overflater. Malt og sparklet himling.

Vurdering av avvik:

• Normal standard etter alder og konstruksjon.

Andre tiltak:

• Normal levetid for innvendig maling er mellom 6-14år.

Innvendige gulv

TG 1

Innvendig gulv med parkett og flis. Enstavs parkett på kjøkken, stue, soverom, gang, og entre.

Alder:

• -

Vurdering av avvik:

• Normal standard etter alder og konstruksjon.

Andre tiltak:

• Normal levetid på laminatgulv er mellom 10-25år. Normal levetid på parkettgulv er mellom 10-20år. Normal levetid på innvendig flislagt gulv er mellom 20-40år.

Bad

TG 1

Bad fra 2010, modernisert/overflatebehandlet i 2024, med malte våtromssparkelede vegger, flislagt gulv med varmekabler og malt himling. Badet har montert servant, toalett, dusj, innredning med glatte overflater og speil med lys. Mekanisk avtrekk. Badet er «opprinnelig» fra 2010. Badet er oppgradert ved å legge flis på flis på gulvet. Vegger og himling er overflatebehandlet med våtromssparkel. Det er montert ny baderomsinnredning, servant, toalett og ny baderomsdør. Utført i 2024.

Alder:

• 2024

Vurdering av avvik:

• Normal standard etter alder og konstruksjon.

Andre tiltak:

• Normal levetid for bad er mellom 15-30år.



Kjøkken

TG 1

Kjøkken fra 2023 med innredning med glatte overflater, benkeplate i laminat, gulv med parkett, vegger med malte overflater og malt himling. Kjøkken har oppvaskkum, integrert oppvaskmaskin, integrert stekeovn, induksjon platetopp og integrert kjøl/frys. Kullfiltervifte over platetopp.

Alder:

- 2023

Vurdering av avvik:

- Normal standard etter alder og konstruksjon. Komfyrvakt over platetoppen.

Andre tiltak:

- Normal levetid for kjøkken er mellom 10-20år.



Arealer

Etasje	Primærrom P-rom	Internt bruksareal BRA-i	Eksternt bruksareal BRA-e	Innglasset balkong BRA-b	Balkong/Terrasse TBA	Ikke måler verdig areal ALH	Gulvareal GUA
Leilighet	57m2	57m2			4,5m2		57m2
Boder			4,5m2				4,5m2
Totalt	57m2	57m2	4,5m2		4,5m2		61,5m2

Lovlighet

Bygningstegninger

Det foreligger godkjente og bygge meldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Brannceller

Det foreligger ingen synlige avvik i branncelleinndelingen ut ifra dagens byggetekniske forskrifter.

Nyere håndverkertjenester

Det er dokumenterte håndverkertjenester som er blitt utført de siste 5 årene.

Eiendommens tomt

13

Tomteareal m2	Type tomt	Festetidens	Seksjon	Kulturminner	Årlig festeavgift
571,2m2	Grunneiendom	Nei	Nei	Nei	-

Zetlitz' gate 1 B, 0165 OSLO
Gnr: 208 Bnr: 841 Andels.nr: 4
0301 OSLO



Matrikkeldata

Kommune

0301 OSLO

Gnr: 208 Bnr: 841 Andels.nr: 4

Adresse

Zetlitz' gate 1 B, 0165 OSLO

Eiendomsopplysninger

TOMT:

- Sentralt og attraktiv beliggenhet på St. Hanshaugen, forretninger, kafeer og offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet samt rekreasjonsmuligheter i parker/friområder. Eiendommen ligger i flatt terreng.

Siste hjemmel overgang

Kjøpesum

År

-

2023

Forsikring

Avtalenummer

-

-

Andelsobjekt

Boligselskap

Org.nr

Leil.nr

Forretningsfører

Eier av adkomstdokumenter

ZETLITZ GATE 1 BORETTSLAG

995143054

H0201

-

-

14

Innskudd, pålydende mm

Andels.nr

Andel forme

Andel fellesgjeld

4

-

-

Underskrifter

Sted og dato

Frogner Lillestrøm 08.04.2025

Takstmann

Helge Gerhardsen

Dokumentkontroll

Fremlagt

Nei

Vedlagt

Nei

