NORDVIK

Colletts gate 15C

2 soverom | 85 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Colletts gate 15C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
31	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
46	Egenerklæringsskjema
53	Andre vedlegg
137	Vedlegg
165	Kontaktinfo
168	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
171	Forbrukerinformasjon om budgivning
172	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.04.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker og tiltalende selveier med balkong og nydelig utsikt.
Peis. Bad fra 22. Ettertraktet beliggenhet. Oppvarming inkl

Prisantydning	**10 900 000,-**
Omkostninger	**277 800,-**
Totalpris	**11 335 266,-**
Fellesgjeld	**157 466,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 721,-**
BRA-i	**85 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1935**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Colletts gate 15C!

En lys, lekker og gjennomgående 3-roms selveier med god standard, praktisk planløsning og en svært hyggelig balkong med nydelig utsikt og gode solforhold. Leiligheten ligger i et etterspurt nabolag på attraktive St. Hanshaugen, med kort vei til både byliv og grønne omgivelser.

Leiligheten byr på en romslig stue med peis, åpen kjøkkenløsning og gode sol- og lysforhold. To soverom og et romslig bad.

- Peis
- Oppvarming inkl.
- To eksterne boder.
- Lekker fiskebensparkett.
- Plassbyggede garderober.
- Usjenert uten innsyn og gjenboere.
- Bad totalrenovert og utvidet i 2022.
- Umiddelbar nærhet til alt byen har på by på.
- Solrik balkong med nydelig utsikt og sjøgløtt
- Godt tilbud av offentlig kommunikasjon i nærområdet

Kjeller
Total BRA: 7 kvm

Tyder







Kjøkken og stue i åpen løsning med gode møbleringsmuligheter





Delikat kjøkken med lys innredning fra 2011 og benkeplate i tre. Kjøkkenet er smart planlagt med fokus på funksjonalitet, og byr på rikelig med både benkeplass og oppbevaringsplass i skap.

Kjøkkenet har rikelig med skap- og benkeplass.






























SCRABBLE




HOKA
SYKKEL
SKI
BIL


Cilen







Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0229/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Colletts gate 15C, 0169 OSLO
Gnr 217, bnr 55, snr 81 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Selma Ahlsand
Vetle Ravnsborg Gurigard

Kjøpesum og omkostninger
10 900 000,- (Prisantydning)
157 466,- (Andel av fellesgjeld)
---
11 057 466,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
276 420,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
277 800,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
290 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 335 266,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 348 266,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1935

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 85 kvm
BRA-e: 12 kvm
Totalt BRA: 97 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 85 kvm. Entré, Gang, Bad, Stue/kjøkken, To soverom.
Total BRA: 85 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 7 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 12 m².

Innhold
Leiligheten har en funksjonell og innbydende planløsning med en romslig entré som gir et godt førsteinntrykk og plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Videre åpner boligen seg opp mot et lyst og romslig oppholdsrom med rause vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys. Oppholdsrommet består av stue og spisestue i åpen løsning mot kjøkkenet, noe som skaper en sosial og luftig atmosfære. Kjøkkenet fremstår som delikat og moderne, og er utstyrt med en praktisk kjøkkenøy som gir gode arbeidsflater og naturlig samlingspunkt i hverdagen. Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong, som skaper en fin forlengelse av oppholdsrommet. Leiligheten har to

gode soverom med plass til ønsket møblering, samt et romslig og pent bad med gode løsninger. Leiligheten holder en gjennomgående god standard.

I tillegg disponerer leiligheten to eksterne boder - en kjellerbod på ca. 7 m² og en loftsbod på ca. 5 m² måleverdig areal.

Entré:
Lys og romslig entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Det er god plass til oppheng av yttertøy og praktisk oppbevaring. I entréen er det et praktisk garderobeskap som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Stue/spisestue:
Lys og romslig stue/spisestue i åpen løsning mot kjøkkenet. Planløsningen gir effektiv arealutnyttelse og skaper et hyggelig, sosialt oppholdsrom. Rommet har gode møbleringsmuligheter med plass til flere naturlige soner. Rause vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og bidrar til en lun og trivelig atmosfære. Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong, som skaper en fin forlengelse av oppholdsrommet.

Kjøkken:
Delikat kjøkken med lys innredning fra 2011 og benkeplate i tre. Kjøkkenet er smart planlagt med fokus på funksjonalitet, og byr på rikelig med både benkeplass og oppbevaringsplass i skap.

Hovedsoverom:
Leilighetens hovedsoverom er av god størrelse, innredet med et stort garderobeskap. Det er ellers god plass til dobbeltseng, eller annen ønsket møblering.

Soverom II:
Leiligheten har en praktisk og familievennlig planløsning med to soverom. Soverom nummer to har god plass til seng, kommode og øvrig møblering etter behov, og egner seg utmerket som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Bad:
Lyst og romslig bad med flislagte overflater, og elekrisk gulvvarme. Baderomsinnredningen består av benkeskap og veggskap med glatte fronter, samt speil over servanten med lys. Det er opplegg for vaskemaskin på badet. Badet totalrenovert i 2022.

Standard
Leiligheten fremstår velholdt med gjennomgående normal/god standard. Det er gitt TG2 på visse punkter i leiligheten. Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som følger vedlagt i salgsoppgaven. Se tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Sammendrag av boligens tilstandsgrader:
TG 0/1: 14
TG2: 5
TG3: Ingen
TG IU: 1

_____
Tekniske rom:
Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra 2011 med glatte fronter og benkeplate i tre med planlimt kum i rustfritt stål. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Kullfilterventilator. Stekeovn, platetopp fra 2019, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert.

Bad:
Flislagt bad med elektrisk gulvvarme. Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter. Speil over servanten. Dusj på gulv i nisje, to servanter i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin. Badet er i følge eier rehabilitert i 2022. Faktura fra de ulike håndverkerne og bildedokumentasjon er fremvist

_____
Innvendige overflater:
Gulv: Innvendige gulv er belagt med gulvbelegg i entré/kjøkkensone, parkett i fiskebensmønster i stue og heldekkende teppe for øvrig. Fliser på bad.
Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Tak: Sparklet/pusset og malte overflater.

VVS og tekniske installasjoner:
- Avløpsrør i plast.
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap over klosettet.
- Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
- Stoppekraner er montert bak luker over fordelerskapet.
- Friskluftsventil på yttervegg i soverom.
- Elektrisk avtrekksvifte fra badet.
- Oppdriftsventilasjon med ventil fra ett soverom.
- Luftespalte med lufttilførsel under dør mot badet.

Elektriske anlegg:
- Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
- Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i skap i entré.

Diverse:
- Himlingshøyde ca. 2,53 m målt i stue.

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

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

El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:
2022: Bygget om planløsning. Bygget gang. Utvidet benkeplate på kjøkken.
2022: Utvidet og rehabilitert badet.
2022: Ny radiator i det ene soverommet.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. juli 2021

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Tidspunkt: Januar-mars 2022. Totalrenovering av bad. Dokumentasjon foreligger.
Prosjektleder: KAP-MAR BYGG AS Elektriker: EL WETT AS Rørlegger: Buskerud Vann og Ventilasjon AS
Membran: Tak og Membran AS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Prosjektleder: KAP-MAR BYGG AS Rørlegger: Buskerud Vann og Ventilasjon AS
Membran: Tak og Membran AS

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Tidspunkt: Januar-mars 2022. Totalrenovering av bad. Dokumentasjon foreligger.
Prosjektleder: KAP-MAR BYGG AS Elektriker: EL WETT AS Rørlegger: Buskerud Vann og Ventilasjon AS
Membran: Tak og Membran AS

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriker: EL WETT AS Arbeid i forbindelse med totalrenovering av bad. Januar-mars 2022.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Tilsynsrapport Elvia, 01.04.2016.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei. Eventuell kommentar: Kommunale ladeplasser i gaten til sameiet.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det ble utført radonmåling av sameiet i 2025. Ikke nødvendig med tiltak i vår leilighet.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei. Eventuell kommentar: Nei, ikke i vår oppgang eller kjeller. Det ble observert mus i kjeller i to andre oppganger, som ble utbedret
av Anticimex januar 2026.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja. Beskriv: Oppvaskmaskin: Antakelig feil i en sensor, som gjør at det kommer en feilkode (E24) ca 2 min etter start. Iht servicemanual har vi sjekket filter, vannpumpe og vannslanger inn og ut av maskinen uten å finne feil. Vi løser dette problemet med å starte maskinen på vanlig måte, og når det har gått ca 1 min åpner vi og lukker døren - som gjør at maskinen starter hver gang. Tips fra leverandør Siemens.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Utarbeides tilstandsvurdering fra takstmann i forbindelse med dette salget.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Arealoppmåling i tilstandsrapport fra salgsoppgave i forbindelse med vårt kjøp av boligen i 2021, og i forbindelse med dette salget.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja. Beskriv: På årsmøtet til sameiet i mai 2025 ble det vedtatt at styret skulle "Utarbeide en detaljert plan for utskifting av alle vinduer i sameiet, inkludert kostnadsoverslag, tidsplan og finansieringsmuligheter". Planen skal fremlegges på årsmøtet for 2026, som det ikke har kommet innkalling til p.t. Høyst usikkert når utskiftning av vinduer eventuelt gjennomføres.

Bygningssakkyndig
Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte
Bygningen er oppført i 1935, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Bygningen har grunnmur i betong og yttervegger i betongkonstruksjon, forblendet utvendig med teglstein. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp/folie. Felles trapper og etasjeskiller i betong. Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde.

Vinduer og dører:
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1987.
- Glatte hvite skyvedører til soverommene.
- Glatt innvendig dør til badet.

Balkonger, terrasser, og lignende:
- Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 5 m². Betongdekke.
- Rekkverk i betongkonstruksjon. Felt i metall, med glassfelt over rekkverket på den ene kortsiden.
- Rekkverkshøyden er målt til 92 cm.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder:
- Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.
- Pipeløpet er ifølge en tidligere salgsoppgave rehabilitert i 2014, i regi av sameiet.

_____
Tilstandsvurdering - TG2:
Vinduer og dører:
Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Ytterdører:
Dørene er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Etasjeskiller:
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til mellom 10 mm - 15 mm i stue. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 20 mm i ett soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

Ildsteder:
Det er registrert sprekkdannelser av fuger i peisen. Tilstandsgrad 2 er tildelt på grunn av alder, slitasje og fraværet av en ildfast plate foran peisen. Det anbefales at en slik plate installeres av hensyn til brannsikkerheten.

Ventilasjon:
Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkken flyttet. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk eller uten friskluftsventiler på ytterveggene. I dette tilfellet mangler det avtrekk fra kjøkken og tilluft fra stue. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

_____
Tilstandsvurdering - Ikke vurdert (TG:IU):
Hulltaking – Bad, 4. etasje:
Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

_____
Se vedlagt tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe over spisebord i stue
- Vaskemaskin og tørketrommel

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90 døgn årlig. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming
Åpen hjørnepeis i stue. Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg. Det er lagt elektrisk gulvvarme på badet.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 332 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 721,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 721,00,-
Herav:
A konto fjernvarme: kr. 973,-
Felleskostnader: 4 748,-

Felleskostnadene inkluderer: internett/TV, varmtvann, oppvarming fjernvarme (radiatorer), trappevask, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, kommunale avgifter, nedbetaling fellesgjeld, samt drift og vedlikehold.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader kr. 5 721,- i mnd. Se punktet om felleskostnader for mer informasjon.
- Strøm ca. 3 332 kWh i året. Se punktet om strømforbruk for mer informasjon.
- Innboforsikring.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 1 521,- pr. 01.01.2026
I henhold til eiendomsskattelisten 2026 for Oslo kommune, er boligen faktuert med kr. 1 521,- for inneværende år. Det må påregnes at dette kan øke senere.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 183 344,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 8 733 375,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Solhaugen, orgnr. 976794478

Om sameiet
Sameiet Solhaugen består av 96 seksjoner. Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer

976794478 og ligger i Oslo kommune.
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

- Sameiet har felles sykkelparkering.
- Sameiet har avtale med ISTA om energiavregning.

Sameiet har en god vedlikeholdshistorikk:
2021: TT-teknikk la strømpe i bunnledningen og alle siderør. Slukene i søppelrommene ble skiftet samtidig, det var ikke vannlås i de gamle slukene søppelrommene. En del rør fra kjøkkenstammer.
2021: Skumapparatene i alle seksjoner og fellesområdet ble sendt på service og skal holde i nye 5 år.
2021: Sameiet skiftet til LED-lamper i alle trappeoppganger.
2021: Sameiet skiftet ut låssystemet på ytterdører, kjellerdører og loftsdører til løsning med brikker.
2020: Kjellervinduene ble rehabilitert i 2020.
2019: Det ble lagt belegningsstein på nedgangen til bakhagen.
2018: Oljetanken utenfor 29 ble gravd opp og fjernet.
2015: Arbeid på radiatoranlegget ble gjennomført.
2015: Vann- og avløpsrør ble skiftet, og 83 bad ble rehabilitert av SansBygg.

Megler har pr. 30.04.2026 ikke fått svar fra styret vedrørende planlagt vedlikehold.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold .

Informasjon om fellesgjeld
Kr 157 466,-pr. 22.04.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207915858
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,59%
Restsaldo 14 032 441,00
Innfrielsesdato: 30.10.2040
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.

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 157 466,95,-, pr. 22.04.2026.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 12 208,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2024 viste et underskudd på kroner 54 670,-. I 2025 var sameiets samlede overskudd 1392.256,-

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Se disse for seksjonseiers vedlikeholdsplikter samt regler for oppussing.

Det avholdes vanligvis dugnad to ganger i året.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Hunder skal holdes i bånd på alle fellesområder i båndtvangstiden (1. april til 20.august.). Utenom båndtvangstiden skal de være under eiers fulle kontroll og tas i bånd dersom det er til sjenanse for andre at de er løse. Husdyr skal ikke være løse i oppgangen.

Se vedtekter og husordensregler for mer informasjon.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. 1560871

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 743 kvm (Eiertomt)
Sameie har en stor privat hage. Her kan du ha din egen parsellhage. Det er husker og sandkasse til barna, samt felles grill og sittegrupper. Nydelig om sommeren med ettermiddag/kveldssol.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisniger. Velkommen til visning!

Radonmåling
Det er i følge selger utført radonmåling i regi av sameiet for gården i 2025. Det var ikke nødendig med tiltak for

denne leiligheten.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger sentralt og attraktivt til på St. Hanshaugen, et populært boligområde med nærhet til både byliv og grønne omgivelser. I kort gangavstand finner du St. Hanshaugen Park, samt et godt utvalg av kaféer, butikker og servicetilbud. Det er enkel tilgang til offentlig transport i nærområdet, og kort vei til sentrum av Oslo med alt av kultur- og aktivitetstilbud.

Aktivitet og fritid:
Området byr på et godt og variert tilbud av aktiviteter og fritidsmuligheter som passer for de fleste interesser og livssituasjoner. Her finner du både treningssentre, parker og grøntområder i kort avstand, samt gode muligheter for gå- og løpeturer i nærområdet. I tillegg finnes det et rikt utvalg av kulturtilbud, kaféer og sosiale møteplasser som gjør det enkelt å være aktiv og sosial i hverdagen. Dette gir et attraktivt nærmiljø som legger til rette for både en aktiv livsstil og avslapning.

Servicetilbud:
Rundt leiligheten er det et godt og variert servicetilbud som dekker de fleste behov i hverdagen. I umiddelbar nærhet finner du flere dagligvarebutikker, apotek, treningssentre og ulike helsetjenester, noe som gjør det enkelt å få gjort unna daglige ærender uten lange reiseavstander. Det er også et godt utvalg av kaféer, bakerier og spisesteder som bidrar til et levende og praktisk nærmiljø. Videre er det kort vei til et bredere utvalg av servicetilbud i Oslo sentrum, inkludert kjøpesentre, spesialbutikker og offentlige tjenester. Den sentrale beliggenheten gir dermed en kombinasjon av lokale fasiliteter og enkel tilgang til byens større tilbud, noe som gjør området både praktisk og attraktivt å bo i.

Skoler og barnehager:
Leiligheten sokner til Ila barneskole og Fagerborg ungdomsskole, som begge ligger innen gangavstand. Området har også et godt utvalg av barnehager, både kommunale og private, samt flere videregående skoler i nærmiljøet. For studenter er det også gode muligheter i området, med kort reisevei til flere av Oslos studiesteder, inkludert universitet og høgskoler i sentrum og omegn. Den sentrale beliggenheten gir dermed enkel tilgang til utdanningsinstitusjoner på alle nivåer.

Offentlig kommunikasjon:
Det er svært gode kollektivforbindelser i området, med hyppige avganger og kort avstand til flere holdeplasser. Herfra er det enkelt å komme seg rundt i hele Oslo, enten du benytter buss eller trikk. De gode forbindelsene gjør at du raskt når både sentrum, arbeidsplasser og øvrige bydeler. I tillegg er det kort vei til større knutepunkter med videre forbindelser, noe som gir enkel tilgang til både tog og øvrig kollektivtransport. Dette gjør området svært praktisk for både pendlere og deg som ønsker en effektiv og bilfri hverdag.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for våningshus. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert 25.05.1936, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ferdigattest fpr flytting av kjøkken til stue og utvidelse av bad for leiligheten, datert 24.03.2014.

Gjøres oppmersom på at ved dagens løsning er badet utvidet fra det som er tegnet inn i de godkjtente tegninene.
Dagens løsning består leiligheten av to soverom. Det er satt opp en lettvegg og etablert et andre soverom. Endringen av bruket har gått fra varig opphold til varig opphold og tiltaket er således ikke søknadspliktig.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål etter S-2255, datert 28.07.1977. Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i området:
Colletts gate 13A, 13B - bruksendring fra næringsareal til boligareal
Saksnummer: 2025/07827 - Byggesak

Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202552759
Status: Under behandling

Martinus Lørdahls plass, Sofies gate og Louises gate - bekymringsmelding - Setningsskader og ustabile grunnforhold
Saksnummer: 2025/09464 - Ulovlighetssak
Mottatt sak:13.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202551521
Status: Under behandling

Benneches gate 3 B-E - oppføring av ni balkonger
Saksnummer: 2025/11768 - Byggesak
Mottatt sak: 07.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202553231
Status: Under behandling

Pågående plansaker i området:
Detaljregulering , Eugenies gate 12
Saksnummer: 2025/06815 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202009589
Status: Under behandling

Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn - Sykkeltrasé
Saksnummer: 202207037 - Reguleringssak
Mottatt sak: 03.11.2023
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06772
Status: Saken er avsluttet

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

301/217/55/81:
11.10.1934 - Dokumentnr: 910692 - Erklæring/avtale ang sentralvarme
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 217 bnr 66
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:55
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.1966 - Dokumentnr: 506860 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:55
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1985 - Dokumentnr: 58809 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 20,000
MED PRIORITET ETTER LÅNETAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.2026 - Dokumentnr: 425424 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

23.09.1985 - Dokumentnr: 992761 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr 217 bnr 56, 57, 58, 60, 61, 62, 63, 64, 65 og 66
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:55
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1985 - Dokumentnr: 58809 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 81
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 97/8641
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 96 SEKSJONER

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges

hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

form.

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 87 200,-
Grunnpakke Leilighet kr. 10 500,-
Markedspakke med digital salgsoppgave kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 6 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Fotografering og enkelte kveldsbilder kr. 6 500,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Tilstandsrapport kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 168 075,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 3. mai 2026

Megler
Mats V. Lomsdal, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 46625036

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 915491065

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Colletts gate 15C

Nabolaget Bislett - vurdert av 260 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	4 min 0.3 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	12 min 0.9 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	15 min 1.3 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	15 min 1.2 km
Heltberg Bislett	7 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	8 min 0.7 km

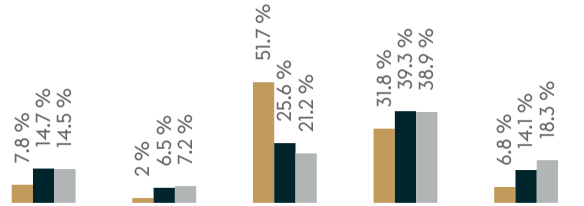
Offentlig transport

Colletts gate Linje 37	3 min 0.2 km
Bislett Linje 17, 18	6 min 0.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	20 min 1.7 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.2 km

Barnehager

Melkeveien barnehage (0-5 år) 68 barn	7 min 0.6 km
Lille Bislett SiO (0-5 år) 59 barn	8 min 0.6 km
Langaard barnehage (1-5 år) 48 barn	8 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bislett	2 464	1 714
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Buss

Sport

Bolteløkka - flerkativitetssal	4 min
St. hanshaugen balløkke	6 min
The Work Out	6 min
SATS Bislett	7 min

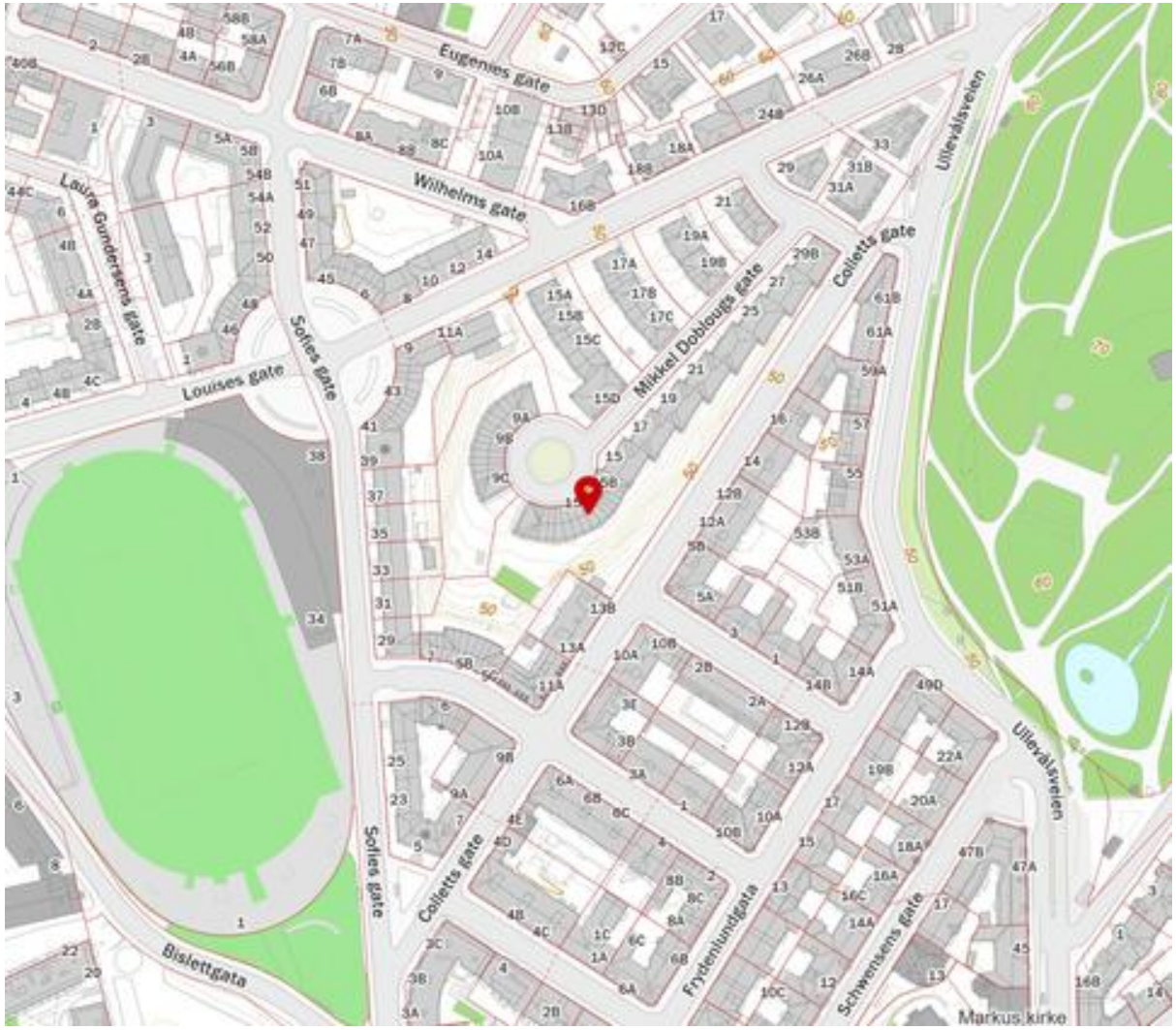
«Her er det lett å ha det gøy!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

COLLETTS GATE 15 C, 0169 OSLO

Gnr: 217 Bnr: 55 Seksjon: 81
301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	20/04/2026
Utskriftsdato:	29/04/2026
Oppdragsnummer:	99321
Referansenr:	

PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Treroms eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 4. etasje med balkong.

Standard

Velholdt leilighet med normal/god standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2022: Utvidet og rehabilitert badet.
2022: Ny radiator i det ene soverommet.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1935, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Vinduer
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Ildsteder
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Vetle Ravnsborg Gurigard og Selma Ahlsand
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Eier: Vetle Ravnsborg Gurigard, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 217 Bnr: 55 Seksjon: 81
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	5743.3 m²
Eierbrøk seksjon:	97 / 8641
Hjemmelshaver:	Vetle Ravnsborg Gurigard og Selma Ahlsand
Adresse:	Colletts gate 15 C, 0169 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	20/04/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	19/04/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1935

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	7	0	0
4. etasje	85	0	0	5
Loft	0	5	0	0
Sum bolig:	85	12	0	5
Sum BRA:	97			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje	Bad, Stue/kjøkken, To soverom, Entré, Gang		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 12 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, forblendet utvendig med teglstein.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Dørcalling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1987.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand. Speilfelt på innsiden av døren.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1987.

Tilstandsvurdering: Dørene er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte hvite skyvedører til soverommene.
Glatt innvendig dør til badet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue og soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til mellom 10 mm - 15 mm i stue. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 20 mm i ett soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 5 m². Betongdekke. Rekkverk i betongkonstruksjon. Felt i metall, med glassfelt over rekkverket på den ene kortsiden.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Rekkverkshøyden er målt til 92 cm.

Tilstandsvurdering: I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,2 meter. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.
Pipeløpet er ifølge en tidligere salgsoppgave rehabilitert i 2014, i regi av sameiet.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Åpen hjørnepeis i stue.

Tilstandsvurdering: Det er registrert sprekkdannelser av fuger i peisen. Tilstandsgrad 2 er tildelt på grunn av alder, slitasje og fraværet av en ildfast plate foran peisen. Det anbefales at en slik plate installeres av hensyn til brannsikkerheten. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap over klosettet. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Stoppekraner er montert bak luker over fordelerskapet.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse:	Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Radiator i det ene soverommet er av nyere dato. Radiatorene for øvrig er av eldre dato. Eldre radiatorer medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluftsventil på yttervegg i soverom. Elektrisk avtrekksvifte fra badet. Oppdriftsventilasjon med ventil fra ett soverom. Luftespalte med lufttilførsel under dør mot badet. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredsstillende avtrekk fra badet.
Tilstandsvurdering:	Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkken flyttet. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk eller uten friskluftsventiler på ytterveggene. I dette tilfellet mangler det avtrekk fra kjøkken og tilluft fra stue. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i tre med planlimt kum i rustfritt stål. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Kullfilterventilator. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert. Kjøkkeninnredning fra 2011. Platetopp fra 2019.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med gulvbelegg i entré/kjøkkensone, parkett i fiskebensmønster i stue og heldekkende teppe for øvrig.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert knirk ved normal gange i mindre områder i stue. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Sparklet/pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,53 m målt i stue.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Garderobeskap med glatte fronter i gang og ett soverom.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet nyere enn fem år. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i skap i entré.

Det er lagt elektrisk gulvvarme på badet.

Samsvarserklæring signert og datert 15.03.2022 er fremvist for følgende arbeider: Arbeid i forbindelse med badet.

Samsvarserklæring signert og datert 17.11.2011 er fremvist for følgende arbeider: Rehabilitering av hele anlegget.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Arbeid i forbindelse med badet er gjort i 2022. Anlegget for øvrig er rehabilitert i 2011.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? 2016.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier rehabilitert i 2022. Faktura fra de ulike håndverkerne og bildedokumentasjon er fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte- og sparklet og malte plater med flislagt oppkant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter. Speil over servanten.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Dusj på gulv i nisje, to servanter i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Vetle Ravnsborg Gurigard	9578-5999-4-1492679	2026-04-22 21:42:40
Selma Ahlsand	9578-5990-4-3535301	2026-04-22 21:45:17

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
22. apr. 2026

Oppdragsnummer
14-0229/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Colletts gate 15C, 0169 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Selma Ahlsand, Vetle Ravnsborg Gurigard

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. juli 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1560871
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidspunkt: Januar-mars 2022. Totalrenovering av bad. Dokumentasjon foreligger. Prosjektleder: KAP-MAR BYGG AS Elektriker: EL WETT AS Rørlegger: Buskerud Vann og Ventilasjon AS Membran: Tak og Membran AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Prosjektleder: KAP-MAR BYGG AS Rørlegger: Buskerud Vann og Ventilasjon AS Membran: Tak og Membran AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidspunkt: Januar-mars 2022. Totalrenovering av bad. Dokumentasjon foreligger. Prosjektleder: KAP-MAR BYGG AS Elektriker: EL WETT AS Rørlegger: Buskerud Vann og Ventilasjon AS Membran: Tak og Membran AS

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriker: EL WETT AS Arbeid i forbindelse med totalrenovering av bad. Januar-mars 2022.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Tilsynsrapport Elvia, 01.04.2016.

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

Nei

Eventuell kommentar: Kommunale ladeplasser i gaten til sameiet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det ble utført radonmåling av sameiet i 2025. Ikke nødvendig med tiltak i vår leilighet.

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ikke i vår oppgang eller kjeller. Det ble observert mus i kjeller i to andre oppganger, som ble utbedret av Anticimex januar 2026.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Oppvaskmaskin: Antakelig feil i en sensor, som gjør at det kommer en feilkode (E24) ca 2 min etter start. Iht servicemanual har vi sjekket filter, vannpumpe og vannslanger inn og ut av maskinen uten å finne feil. Vi løser dette problemet med å starte maskinen på vanlig måte, og når det har gått ca 1 min åpner vi og lukker døren - som gjør at maskinen starter hver gang. Tips fra leverandør Siemens.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Utarbeides tilstandsvurdering fra takstmann i forbindelse med dette salget.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealoppmåling i tilstandsrapport fra salgsoppgave i forbindelse med vårt kjøp av boligen i 2021, og i forbindelse med dette salget.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: På årsmøtet til sameiet i mai 2025 ble det vedtatt at styret skulle "Utarbeide en detaljert plan for utskifting av alle vinduer i sameiet, inkludert kostnadsoverslag, tidsplan og finansieringsmuligheter". Planen skal fremlegges på årsmøtet for 2026, som det ikke har kommet innkalling til p.t. Høyst usikkert når utskiftning av vinduer eventuelt gjennomføres.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0229/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Selma Ahlsand	**2026-04-22**	**Vetle Ravnsborg Gurigard**	**2026-04-22**

Identifikasjon

Selma Ahlsand

Identifikasjon

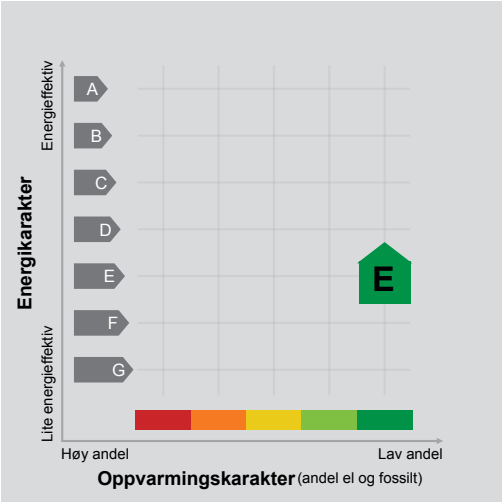
Vetle Ravnsborg Gurigard

Signicat

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SAMEIET SOLHAUGEN
Antall registrerte enheter	5
Postnummer	0169
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	55
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80529112
Merkenummer	Energiattest-2025-223114
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1935
Bygningsmateriale:	
BRA:	97
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (5)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Colletts gate 15C	80529104	H0201	77	0	
Colletts gate 15D	80529112	H0201	87	0	
Colletts gate 15D	80529112	H0301	89	0	
Colletts gate 15C	80529104	H0301	79	0	
Colletts gate 15C	80529104	H0401	81	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1935

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal ytteregger	22 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m²
Oppvarmet BRA	97 m²
Totalt BRA	97 m²
Oppvarmet luftvolum	233 m³
U-verdi for yttervegger	0,60 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	182,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %

Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,28 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	75 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme; Biobrensel
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,70
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,56

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	8.1.2019
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.01
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	71,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,8 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	140,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	15 909 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	164,01 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	12 174 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	164,01 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	15 909 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4 594 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	8 821 kWh/år
Biobrensel	2 494 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	15 909 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	22,8 %

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Albertine Elizabeth Tønsberg
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: a.tonsberg@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0229/26 . Vår ref.: 1135-1-81 Dato: 22.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Solhaugen
Organisasjonsnr:	976794478
Seksjonseier:	Ahlsand, Selma
Medeier:	Gurigard, Vetle Ravnsborg
Leilighetsnummer:	81
Adresse:	Colletts Gate 15 C, 0169 OSLO
Seksjonsnummer:	81
Gnr.	217
Bnr.	55

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 1560871.
- 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.

Instruks for seksjonseierinitiert rehabilitering/modernisering av kjøkken/bad og andre bygningsmessige tiltak. Se husordensreglene. Gateparkering. Sameiets nettadresse er vibbo.no her vil du finne viktige opplysninger om sameie. Styret vil gjerne ha opplysninger om mobilnummer og mailadresse til ny eier. Ringetablå fås ved henvendelse til styrets e-post solhaugen@styrerommet.net. Endring av postkasseskilt gjøres ved å hente bestillingsskjema via sameiets nettside. Sameiet har avtale med ISTA om energiavregning.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207915858
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,59%
Restsaldo	14 032 441,00
Innfrielsesdato:	30.10.2040
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: 5 721,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto fjernvarme	973,00	
Felleskostnader	4 748,00	

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:	243,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 256,-
Annen formue:	12 208,-
Gjeld:	159 099,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207915858
Restsaldo:	157 466,95
Kapitalkostnader:	1 403,52
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 157 466,95,-, 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 Lisa Bruun-Olsen pr. e-post: lisa.bruun.olsen@obos.no eller telefon: 22 86 59 83.

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/Simen Andreas Munter, e-post: solhaugen@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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Sameiet Solhaugen, org. nr. 976 794 478
Vedtektene er vedtatt endret på ordnært årsmøte 29 april 2024 i samsvar med ny eierseksjons-lov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 23. april 2015. nye vedtekter 27.april 2021, nye vedtekter april 2019.

1. Innledende bestemmelser
1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Solhaugen. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 25. september 1985.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 96 boligseksjoner på eiendommen gnr. 217, bnr. 55 i Oslo kommune.
(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett
2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
(2) 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.
(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som g i 4. ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene
3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.
(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.
Dette gjelder tiltak som:
- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, fastmontert belysning og lignende.
- Markiser, installasjoner festet på balkongkanten og belysning skal være i henhold til sameiets til enhver tid gjeldende bestemmelser for dette.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre fellestiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.
(7) Enhver sameier er ansvarlig for at tiltak i bruksenheten som skjer i eiers regi følger gjeldende bygningsforskrifter, andre offentlige bestemmelser og sameiets egne retningslinjer nedfelt i "Instruks for seksjonseierinitiert rehabilitering/modernisering av kjøkken/bad og andre bygningsmessige tiltak. "

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar
4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(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) Ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring.
i) Innvendige vann- og avløpsledninger frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledning inn til seksjonen.
j) indre vedlikehold av vinduer, balkong- og ytterdører til boligen
k) indre vedlikehold av balkong

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
(4) Seksjonseier skal påse at avtrekksventil i tak/vegg på badet står i åpen stilling.
(5) Seksjonseier skal påse at tilluftsventiler i yttervegg (soverom og kjøkken) ikke dekkes til eller stenges, dette for å opprettholde best mulig ventilasjon og et godt inneklima i leilighetene.
(6) 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.
(7) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
(8) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
(9) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
(10) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
(11) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
(12) 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.
(13) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette

påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.
(14) Radiatorer er en del av varmeanlegget som er sameiets ansvar. Det inkluderer skifte av radiatorer som er utslitt av normal bruk og forventet levealder. Seksjonseier har ansvar for bruksvedlikehold, reparasjon av skader og utskifting av slitedeler og lufting av radiator.
Det er ikke anledning til å fjerne radiatorer da de er sameiet eiendom, og skal du gjøre endringer må det avklares med styret. Det er fordi anlegget er slik dimensjonert at det skal være radiatorer i alle rom for at det skal fungere optimalt.

4-2. 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, med unntak av det som er nevnt i 4-12. 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 også 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.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform
5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.
(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).
(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

5-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.
(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
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.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7 Styret og dets vedtak
7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder, fire andre medlemmer og 2 varamedlemmer.
(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

7-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
(2) To styremedlemmer i felleskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne.

8. Årsmøtet
8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret
- valg av valgkomité
- styrets forslag til budsjett

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

(2) 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 c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller 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 eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

(4)

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene 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.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) 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 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 seksjonseiere.

8-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående. Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring
9-1 Forretningsfører
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

9-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.
(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

10 Diverse opplysninger
10-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med
a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i Eierseksjonsloven.
g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

10-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

10-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

10-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjonerings-vedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

11 Valgkomite
Sameiet skal ha en valgkomité bestående av 3 medlemmer som velges av årsmøtet for en periode på 1 år. Valgkomiteens oppgave er i forkant av hvert årsmøte å utarbeide et forslag til styre. Retningslinjer for komiteen arbeid er at de foreslåtte styremedlemmene er kvalifiserte og engasjerte i forhold til oppgaven, at det er kjønnsmessig og aldersmessig balanse samt at styret skal kunne jobbe godt sammen.
Før forslaget utarbeides skal komitéen kontakte det eksisterende styret og forhøre seg om hvem som er interessert i gjenvalg, samt komme med en generell henvendelse til alle sameiere for å forhøre seg om hvem er interessert i å ta styreverv og be om forslag på andre kandidater. Komiteen er ikke forpliktet til å foreslå kandidater ut fra andre selveieres eller sittende styre sine ønsker. Den står fritt til å utarbeide sitt forslag ut fra de førende kriterier gitt for arbeidet i denne paragraf.
Valgkomiteen skal legge frem innstilling til valg av styremedlemmer, og kan også legge fram forslag til valg av medlemmer til ny valgkomité. Valgkomiteen skal informere sameierne i forkant om innstillingen. Denne informasjonen sendes ut sammen med innkalling til sameiermøtet iht. pkt. 8-3.

Ordensregler

for Sameiet Solhaugen

Vedtatt på sameiermøtet den 6.05.04 med endringer på sameiermøter 11.04.05, 7.04.10 og 25.04.12, og av styret 26.9.12 på pt. 2.2, 25.2.13 på pt. 11.1 og 13.1.14 med nytt pt. 3.6. Endret 27.04.2021 på pt. 1.2 og 11.1. Vedtatt på årsmøte 29.04.24.
Gjeldende lovgivning og offentlige forskrifter er overordnet for alle aktiviteter i sameiet. Husordensreglene er kun supplement til disse.

1. Generelt

1.1 Både seksjonseiere og beboere har ansvar for å holde orden og ta vare på eiendommen, og bidra til å skape et trivelig bomiljø for alle.

1.2 Det skal som hovedregel være ro i og ved bygningene og på balkongene mellom kl. 23 og kl. 8. Fester etter kl. 23 skal derfor holdes mest mulig dempet. Ved større fester skal naboene i egen oppgang og tilstøtende oppgang varsles ved oppslag. Vaskemaskin, støvsuger og andre støyende maskiner skal heller ikke brukes mellom kl. 22 og kl. 8.

1.3 Alle henvendelser og klager angående forhold i Sameiet bør skje skriftlig til styret. I viktige og større saker skal det skje skriftlig, da også med kopi til forretningsfører.

1.4 Vesentlig mislighold av husordensreglene kan medføre salgspålegg, jfr. Vedtektenes § 15. Når brudd på husordensreglene medfører utgifter for sameiet, kan sameiet ved styret kreve at den seksjonseier som selv eller ved sine leietakere har ført til utgiften, dekker denne.

2. Trappeoppgangene – sikkerhet og støy

2.1 Inngangsdører og dører til kjeller og loft skal alltid holdes låst.

2.2 Det er ikke tillatt å plassere sykler, sportsutstyr, eller andre gjenstander i trappeoppgangene, kjellertrappen eller i fellesområdene i kjeller og på loft. Det er ikke tillatt med plassering av sko, søppelposer eller gjenstander utenfor leilighetsdøren i oppgangen. Slike gjenstander kan fjernes uten varsel. Dette er i henhold til gjeldende brannforskrifter siden slike gjenstander både representerer stor fare ved røykutvikling ved evt. antennelse og fordi dette er rømningsveier. Unntak fra denne regelen kan gjøres for barnevogn eller sykler som det er plass til under trappen i kjelleren på en slik måte at de ikke stikker utenfor nisjen der.

2.3 Unngå smelling med dører og høyrøstet snakk i oppgangene. Dette er spesielt viktig i tidsrommet mellom kl. 23 og kl. 8.

2.4 Husdyr skal ikke være løse i oppgangen.

3. Bruk av utendørs fellesområder

3.1 Alle beboere kan benytte uteområdene foran oppgangene, "Bakhagen" og skråningen ned mot Collettsgate.

3.2 Bruk av fellesområder skal ikke være til utilbørlig sjenanse for andre. Det må derfor vises hensyn ved bruk av grill og utøvelse av ulike aktiviteter. Generelle regler for nattero mellom kl. 23 og kl. 8 skal overholdes.

3.3 Hunder skal holdes i bånd på alle fellesområder i båndtvangstiden (1. april til 20.august). Utenom båndtvangstiden skal de være under eiers fulle kontroll og tas i bånd dersom det er til sjenanse for andre at de er løse.

3.4 Tøy kan tørkes i "Bakhagen" der det finnes tørkestativ som kan benyttes unntatt på søn- og helligdager og offentlige høytidsdager. Banking av tepper må ikke skje når det henger tøy til tørk der.

3.5 Hovedregelen for parkering av sykler er at de skal stå ved sykkelstativet i "Rundingen" eller innendørs på egne arealer. De skal ikke parkeres i inngangspartier eller på plenene foran oppgangene. Sykler som settes der har vaktmester fullmakt til å fjerne. Når det gjelder parkering på fortau, henvises til Veitrafikklovens § 18. "Særlige bestemmelser for syklende" der det står at sykkel kan parkeres på fortau dersom den ikke er til unødig hinder eller ulempe. Siden fortauet langs sameiet er ganske smalt, vil sykkelparkering her alltid kunne være til hinder for passasje med barnevogner, gressklipper, postvogner o. l., samt hindre brøyting om vinteren. Slik parkering bør derfor unngås. I og med at naboeiendommene på den andre siden av gaten heller ikke ønsker sykkelparkering på sine plener bør også dette unngås.

3.6 Det er ikke tillatt å legge mat til fugler på bakken da det tiltrekker skadedyr.

4. Vann- og brannskader

4.1 Felles forsikring dekker slike skader, men styret kan vurdere belastning av egenandel i tilfeller der det har vært utvist uaktsomhet.

4.2 Sameiet er ikke ansvarlig for å dekke skader på beboernes inventar etter vannledningsskade. Tegn innboforsikring.

4.3 Ved plutselige vannlekkasjer i leilighetene på vannrør eller radiatoranlegget, må seksjonseier/beboer selv umiddelbart kontakte rørlegger eller brannvesenet til å stoppe lekkasjen og begrense skaden, samt stenge de aktuelle stoppekraner i kjellergangen.

4.4 Beboer må vedlikeholde og rense sluk på bad minst 4 ganger i året.

4.5 Hvis det er nødvendig for å begrense skader på eiendommen, kan styret eller vaktmester ta seg inn i leiligheter hvis ingen er tilstede.

4.6 Radiator må luftes. Hvis du ikke klarer å lufte radiator selv, må du betale evt. vaktmester for bistand til dette arbeidet.
Radiator har individuell måling – defekt måler må erstattes av beboer.

5. Balkonger, brannbalkonger og utvendig vedlikehold

5.1 Beboerne må fjerne løv, is, snø og vann fra balkongene og rense slukene jevnlig. De som har tilgang til brannbalkonger, må rense disse før snøen melder sin ankomst. Seksjonseier vil bli holdt ansvarlig for skader som oppstår på grunn av at dette ikke er gjort. Det må ikke settes gjenstander på balkongen som kan stenge avløpet.

5.2 Utvendig maling av vinduer og balkongkant utenom organiserte fellesmalinger skal utføres med sameiets fargekode.

5.3 Vinduer må vedlikeholdes innvendig av seksjonseier; hengsler, låser og «vendeskinner» må smøres/oljes.

5.2 Seksjonseier er ansvarlig for indre vedlikehold av egen balkong. Det må jevnlig kontrolleres at det ikke har oppstått sprekker i gulvet siden det kan føre til at vann kommer inn i betongen og forårsaker større skader. Oppdages sprekker skal dette umiddelbart rapporteres til styret for inspeksjon. Utbedring av evt. sprekker må skje forskriftsmessig med riktig materiale.

5.3 Grilling på balkong skal ikke sjenere naboer og er derfor kun tillatt med liten, elektrisk bordgrill.

5.4 Generelle regler for nattero mellom kl. 23 og kl. 8 gjelder også for bruk av balkong.

5.5 Brannfarlige gjenstander må ikke oppbevares på balkonger.

5.6 Brannbalkongene må ikke benyttes som lagringsplass.

6. Avfallshåndtering

Fra 1. mars 2011 ble sameiet inkludert i Oslo kommunes opplegg for kildesortering av husholdingsavfall. Oslo Renovasjonsetat henter husholdningsavfall hver mandag, onsdag og fredag morgen og papir en gang per uke. Søppelsjaktene er stengt.
Sjekk ut https://www.oslo.kommune.no

6.1 Restavfall, ren plastemballasje og matavfall skal kastes i sameiets felles avfallscontainere for restavfall. (De står på vår side av Mikkel Doblougs gate.)

Alt av papp og papir skal kastes i sameiets felles containerne for papir. (De står på vår side av Mikkel Doblougs gate.) Esker og kartonger skal ”flatpakkes” eller rives opp. Papiravfall skal ikke settes utenfor containerne.

Dersom man har ekstra mye avfall, papp, isopor el. lignende må dette leveres på gjenvinningsstasjoner, Isekk, varetaxi eller lignende

6.2 Glass og hermetikkbokser skal kastes i glasscontainere

6.3 Utgår

6.4 Materialer etter oppussing og møbler etc. har den enkelte beboer ansvar for å få kjørt bort selv. Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander i søppelrommene eller kjellerganger. Kostnader ved å fjerne slikt avfall vil tillegges den som har satt fra seg dette.

6.5 Containere i forbindelse med dugnader skal ikke benyttes til å bli kvitt privat avfall utover småting. Kjøleskap, TV-apparater, PC-er og andre elektriske artikler er spesialavfall som kan leveres der de selger slikt utstyr. Sparepærer, lysstoffrør og malingsrester er også spesialavfall som skal leveres til miljøstasjoner. For øvrig anbefales det at man lar lokale loppemarkeder eller Fretex overta møbler og gjenstander som kan være brukbare for andre.

6.7. Det skal ikke kastes sigarettsneiper og annet søppel ut fra vinduer og balkonger. Ting som faller ut ved uaktsomhet eller uhell er beboerne selv ansvarlig for å hente opp igjen.

7. Oppussingsarbeider/rehabiliteringer

7.1 En hovedregel ved alt støyende arbeid i leilighetene er at det bør foregå på dagtid fra mandag til og med fredag i tidsrommet kl. 8 og 17. Ikke under noen omstendigheter må det bankes, sages, bores eller slipes i leilighetene før kl. 8 og etter kl. 21 i ukedagene, og i tidsrommet fra kl. 16 på lørdag til kl. 08 på mandag eller på søn- og helligdager og offentlige høytidsdager.

7.2 Ved mindre oppusningsarbeider utført av sameiere selv er ikke banking og bruk av støyende redskaper tillatt før kl. 8 og etter kl. 21 på hverdager, ikke før kl. 09 og etter kl. 16 på lørdager og ikke på søn- og helligdager og offentlige høytidsdager.

7.3 Ved omfattende, langvarige og /eller støyende ombyggings- og rehabiliteringsarbeider utført av sameier selv og/eller med innleide håndverkere skal sameiets instruks for rehabilitering følges, og styret skal varsels i god tid før oppstart av arbeidene. Ved endringer som krever godkjenning fra offentlige myndigheter, skal godkjenningsdokumenter leveres styret før arbeidet igangsettes.

Naboer skal senest en uke for oppstart av slike arbeider varsles med oppslag i oppgangen og nabooppgangene. I oppslaget skal det opplyses om arbeidets art, omfang og tidsrom og hvilke dager det vil være særs mye støy fra arbeid i leiligheten. Perioder over flere timer med vedvarende støy skal varsles spesielt hver gang. Arbeider av denne art skal bare utføres på hverdager innenfor normal arbeidstid, dvs. mellom kl. 8 og kl. 17 fra mandag til og med fredag.

7.4 Berørte naboer skal varsles dersom vannet må kobles ut. Planlagt vannutkobling skal varsles senest dagen før. Slik vannutkobling bør unngås før kl. 9 morgen og etter kl. 17 ettermiddag.

7.5 Dersom det blir støv og annen skitt i trappeoppgang og/eller kjellergang grunnet oppussing/rehabilitering, må sameier som får utført arbeidet sørge for nødvendig rengjøring jevnlig under arbeidets gang og etter avsluttet arbeid. Kostnader ved utbedring av evt. avskalling av maling i oppgangen, forårsaket av bæring av større gjenstander, vil bli tillagt sameier. Det samme er tilfellet dersom sameiet må organisere rengjøring eller bortkjøring av gjenstander etter oppussing/rehabilitering.

8. Høy musikk og musikkøvelser

8.1 Enkelte lyder har større spredningsevne enn andre slik som bass fra forsterkeranlegg, piano og enkelte blåseinstrumenter. Musikk som åpenbart kan høres godt av naboene, bør betraktes på samme måte som støy fra byggearbeider og følge samme reglene som i pkt. 7.1.

9. HMS – helse, miljø og sikkerhet

9.1 Seksjonseier er ansvarlig for at gjeldende lover, regler og brannforskrifter overholdes i egen seksjon og øvrige arealer seksjonseier disponerer i sameiet.

9.2 Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

9.3 Montering av avtrekksvifter i kanaler på bad og kjøkken er ikke tillatt fordi det både forstyrrer utlufting gjennom kanalene og vil forårsake rask spredning av røyk til andre seksjoner ved brann. Det er heller ikke tillatt å montere kjøkkenvifter til luker i yttervegger. Tillufts-ventiler i yttervegg (soverom og kjøkken) må ikke stenges. Avtrekksventil i tak/vegg på badet skal stå i åpen stilling. For å opprettholde best mulig ventilasjon og et godt inneklima i leilighetene er det viktig å sørge for tilstrekkelig tilluft gjennom ventiler i yttervegg.

9.4 Dersom det skal settes fryser og/eller kjøleskap i kjellerbod, må seksjonseier for egen regning få satt opp kontakt i boden som går mot egen strømkrets i el-skapet i kjellergangen. Det samme gjelder om det jevnlig brukes mye strøm til annet i kjellerboden. Seksjonseier har ansvar for ettersyn av alle typer elektriske apparater som trekker strøm i kjellerboden. I loftsboder er det ikke tillatt å ha fryser eller kjøleskap.

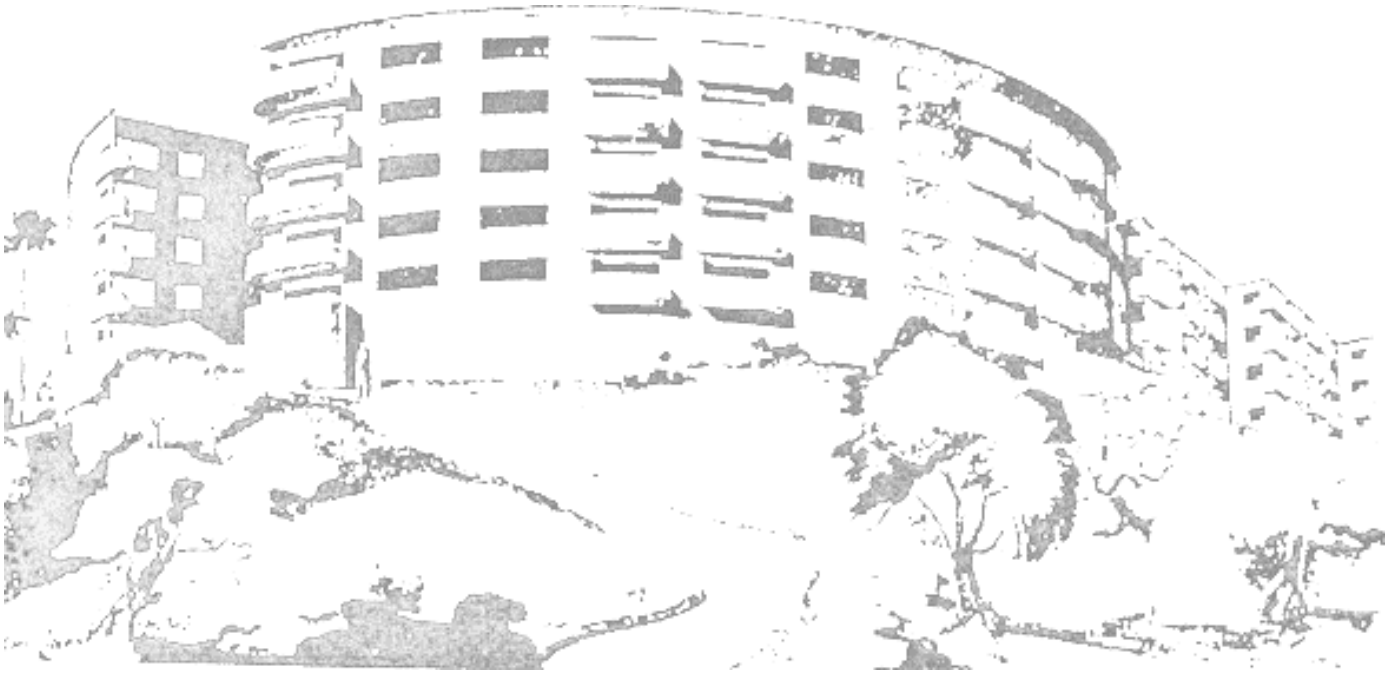
9.5 Batteri til el-sykler tillates ikke å lade i fellesareal, sykkelboder, kjellerboder eller loftboder grunnet brannfare.

10. Skilting

10.1 Seksjonseier er pliktig til å sørge for at postkasse, ringepanel ved utgangsdør og boddører er merket i hht. Sameiets retningslinjer for skilting.

10.2 Det tillates ikke å bruke egenproduserte lapper eller skilt, og slik merking vil bli fjernet. Styret har rett til å få laget riktig skilt for seksjonseiers regning, dersom ikke dette etter pålegg er gjort innen rimelig tid. Rimelig tid settes til 14 dager.

INSTRUKS FOR SEKSJONSEIERINITIERT REHABILITERING OG ANDRE BYGNINGSMESSIGE TILTAK



SOLHAUGEN

COLLETTSGATE 15D– 29B

GNR/BNR: 217/55

Innledning

Sameiet Solhaugen informerer i følgende skriv om de krav som gjelder ved gjennomføring av ulike type tiltak i egen seksjon. Instruksen er ikke uttømmende, men redegjør i hovedtrekk for hva den enkelte seksjonseier har ansvar for før oppstart, og hva som må overholdes i selve gjennomføringen i forhold gjeldende lover og regler og sameiets praksis for varsling og dokumentasjon.

Instruksen er en ajourført versjon av tidligere instruks fra 2005, som ble revidert i februar 2011, i mars 2012 da byggesaksforskriftens § 2-2 "Søknadsplikt og ansvarsrett for våtrom" ble opphevet, og i mars 2016 etter at sameiet hadde gjennomført rørutskifting og baderomsrehabilitering. Instruksen er i tråd med sameiets vedtekter, husordensregler, eierseksjonsloven og lover og regler i gjeldende Plan- og bygningslov. Videre beskriver den hvilke plikter seksjonseier har overfor sameiet ved omfattende rehabilitering. Instruksen ble gjennomgått av OBOS Prosjekt AS i 2015 og 2012 og i 2016 av SansBygg AS som hadde rør- og baderomsarbeidene i 2015. Supplert i 2024 av styret.

Instruksen omfatter de tiltak som er søknadspliktige iht. Plan- og bygningsloven ved gjennomføring i eksisterende byggverk. Generelt gjelder at gebyrer for søknad til Plan- og bygningsetaten (PBE) betales av den enkelte seksjonseier.

Det anbefales at seksjonseiere som planlegger større rehabiliteringer på forhånd setter seg inn i vedtekter og husordensregler, denne instruksen samt studerer den informasjon som er gitt på PBEs nettsider. Det vil både gi raskere og enklere saksbehandling for seksjonseier hele veien, og bidra til en god kommunikasjon rundt prosessen mellom vedkommende og styret og berørte naboer.

- *Instruksen gjelder frem til sameiets styre lager en revidert utgave.*
- *Anbefalte tekniske løsninger i instruksen er gitt ut i fra dagens situasjon.*

Generelt om tiltak som er søknadspliktige til PBE

- Tiltak som er søknadspliktige til Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune (PBE) er de som gjelder: 1) inngripen i fellesarealer, 2) det å bryte brannskillet og/eller 3) at det kreves tilgang til naboseksjon, 4) Endring på bærende konstruksjoner.

- Ved tiltak beskrevet i de 4 punktene over skal seksjonseier levere beskrivelse av arbeidet som er tenkt gjennomført til styret og evt. berørt nabo(er), samtidig som søknad sendes PBE for søknadspliktige tiltak.

- Kopi av igangsettingstillatelse *gitt av PBE skal leveres sameiets styre og evt. berørt nabo(er) før oppstart* av arbeidet kan finne sted. (Til informasjon opplyses at hvem som helst via hjemmesiden til PBE kan gå inn å se om seksjonseier har fått igangsettingstillatelse, og om ferdigattest er gitt.)

- Dersom tiltak gjennomføres uten at nødvendige tillatelser er gitt og dokumentert, kan styret be tilsynsavdelingen i PBE om å gjennomføre tilsyn i seksjonen. Eventuelle krav om omgjøring, tilbakeføring og/eller tilbakeføring til opprinnelig tilstand fra PBE eller fra styret må seksjonseier selv bære kostnadene for. Det samme gjelder tiltak som gjennomføres i strid med krav gitt i eierseksjonsloven og vedtektene i sameiet.

- Sameiet ved styret kan gi seksjonseier skriftlig samtykke hvis PBE etterspør dette.
- Entreprenør/entreprenørene som skal gjennomføre tiltaket skal signere på eget skjema at denne sameiets veileder er mottatt, lest og forstått. Kopi med signatur fra eier og entreprenør *leveres til styret*.
- Når arbeidene er ferdigstilt skal seksjonseier levere *kopi av ferdigattest fra PBE til styret*.

Tiltak som ikke er søknadspliktig til PBE:

Dokumentasjon av byggetiltak i regi av seksjonseier som ikke omfattes av PBEs søknadsplikt kan også oppbevares i sameiets arkiv dersom seksjonseier selv gir slik dokumentasjon i form av arkitekttegninger, entreprenørkontrakter og/ eller kvitteringer på fagarbeidet som er utført. Dette vil dessuten være gunstig for å gi forsikringsselskapet innsyn i ved hendelser som dekkes av gårdens forsikringspolise, som omfatter alt fastmontert
(ref. vedtektenes paragraf 4).

Balkonger

I sameiets vedtekter står følgende: «Markiser, installasjoner festet på balkongkanten og belysning skal være i henhold til sameiets til enhver tid gjeldene bestemmelser for dette». Installasjoner på balkongkanten med glass kan være enten i blørret glass eller klart glass. Ingen installasjoner på balkongkanten skal være høyere fra kanten enn 60 cm. Styret besluttet i 2009 at nyanskaffelser på dette området skal holdes i fargen gul og i en av de ulike markisedesign som henges på oppslagstavlene hver vår.

Det må ikke legges fliser eller annet permanent belegg på gulvet da det vil skade belegget som ble lagt høsten 2014.

Ildsted

Alle endringer på ildsted som total fjerning, ombygging av opprinnelig peis eller innsetting av ny peis eller ovn vil kunne påvirke skorsteinskanalen og vil kunne innebære brannfare i egen og andres seksjoner om arbeidet ikke er forskriftsmessig utført. Seksjonseiere kan utføre arbeid med dette selv eller sette bort til ikke-autoriserte håndverkere, men arbeidet må da etterpå registreres og kontrolleres av en autorisert fagperson. I og med at det er stor fare forbundet med feil utført arbeid, anbefaler både PBE og sameiet at en fagperson tar seg av hele prosessen. I etterkant av montering og kontroll skal det sendes en kontrollerklæring til boligseksjonen på e-post: boligseksjonen@bre.oslo.kommune.no, eller post: Brann- og redningsetaten, Boligseksjonen, Nedre Rommen 2, 0988 Oslo. Kopi av kontrollerklæringen skal sendes sameiets styre.

Radiatorer

Dersom en radiator ikke fungerer, må man ta kontakt med styret. Hvis du ikke klarer å lufte radiator selv, må du betale evt. vaktmester for bistand til dette arbeidet. Det er sameiets ansvar å reparere eller skifte ut defekte radiatorer. Dersom radiatorventilen til å regulere varmen går i stykker, er det å regne som «slitedel» som det er seksjonseiers ansvar å bekoste utskifting av. En eventuell utskifting må være til en termostatventil tilsvarende den som ble montert i sameiets regi i 2015. Radiator har individuell måling – defekt måler må erstattes av beboer. Utskiftning av fungerende radiatorer må skje til seksjonseiers egen kostnad. *Det er ikke anledning til å fjerne radiatorer da de er sameiet eiendom, og skal du gjøre endringer må det avklares med styret*. Det er fordi anlegget er slik dimensjonert at det skal være radiatorer i alle rom for at det skal fungere optimalt. *Videre er det heller ikke anledning til å legge radiatoropplegget i egen seksjon som vannbåren varme i gulv*. Sameiets gamle radiatorsystem er ikke dimensjonert til å omfatte slike ombygginger.

Vinduer og balkongdører.

Dersom vinduer ikke fungerer må man ta kontakt med styret. Det er sameiets ansvar å skifte ut defekte vinduer. Seksjonseier er likevel ansvarlig for innvendig vedlikehold; hengsler, låser og «vendeskinner» må smøres/oljes. Ref.vedtekter 4-1 (6): *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*.

Rehabilitering og Flytting av kjøkken

- Ved rehabilitering og flytting av kjøkken til andre rom i leiligheten skal de rørtekniske arbeidene utføres av rørlegger med sertifiserte sanitærdeler og sanitærutstyr.

- Dersom det er aktuelt å føre nye avløpsrør og vannrør fra 1 etasje og ned i fellesarealer i kjeller, skal det først søkes om samtykke til dette fra sameiet ved styret. Slik søknad skal inneholde opplysninger om hvordan rørene er tenkt ført i fellesarealene. Kriterier for å få samtykke er at rørene ikke fremføres slik at de medfører ulemper for fellesskapet ved at de kan utgjøre hindringer, medfører reduserte passeringsmuligheter, krysse inne i andre seksjonseieres boder etc. Samtykke gis i hvert enkelt tilfelle, og slik at de er i tråd med til enhver tid gjeldende lovverk.

- Gjennomføring av tiltak i etasjeskiller (som også er brannskiller) til fellesarealer i kjeller eller naboseksjon, er søknadspliktig og skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune (PBE). Det er seksjonseiers ansvar å besørge at ansvarlig foretak får igangsettingstillatelse for gjennomføring av denne typen tiltak. Det er også seksjonseiers ansvar å sørge for at det foreligger ferdigattest når tiltaket er avsluttet.

  De prosedyrer som gjelder forhold til søknadspliktige tiltak er beskrevet innledningsvis i dette skrivet under overskriften: "Generelt om tiltak som er søknadspliktig til Plan og Bygningsetaten."

- Ved rehabilitering og flytting av kjøkken og etablering av vann- og avløpsrør skal krav til vannskadesikkerhet ivaretas i henhold til gjeldende regelverk.
  Det skal monteres vannstoppeventiler, dvs. ventiler som automatisk stopper vanntilførselen til kjøkkenet i seksjonen ved plutselig og uforutsett vannutstrømming.

- Det skal monters komfyrvakt.

- Tekniske forskrifter til Plan- og bygningsloven krever separat avtrekk fra kjøkken. Det er ikke tillatt å etablere avtrekk fra kjøkkenvifte ut gjennom fasade eller å kople avtrekket inn på eksisterende avtrekksventiler i sameiet. Det er ikke tillatt å dekke til ventil med skap eller stenge ventil i fasade, ventil er viktig for å opprettholde best mulig ventilasjon og et godt inneklima i leilighetene.

  Ved salg av leiligheter uten eget avtrekk vil takstmann og megler normalt da gjøre en anmerkning på at kjøkken ikke har eget avtrekk, og at dette rommet dermed ikke 'kan betraktes som kjøkken'.
  Det er vanlig å montere vifte med kullfilter, som må skiftes jevnlig.

Seksjonseierinitiert endring på innvendig vegger.

- Ved endring på innvendig vegger i leiligheten skal seksjonseier for egen regning kontakte bygningsingeniør. Dersom tiltaket utløser inngrep i bærende konstruksjoner eller avstivning av bygningen, er tiltaket søknadspliktig. Det skal først søkes om samtykke fra sameiet ved styret. Samtykke gis i hvert enkelt tilfelle, og slik at de er i tråd med til enhver tid gjeldende lovverk.

  De prosedyrer som gjelder forhold til søknadspliktige tiltak er beskrevet innledningsvis i dette skrivet under overskriften: "Generelt om tiltak som er søknadspliktig til Plan og Bygningsetaten."
- Kopi av innledende vurdering om tiltaket utløser inngrep i bærende konstruksjoner, med tegninger og beregninger skal leveres til styret.
- FDV-dokumentasjon /(forvaltning-, drift- og vedlikeholdsdokumentasjon) skal følge leiligheten og kunne fremskaffes på forespørsel fra styret.

Seksjonseierinitiert rehabilitering av våtrom

Fra 1.7.2010 ble det søknadsplikt til kommunen dersom en skulle etablere eller rehabilitere eksisterende bad og våtrom. Fra 1.1.2012 er byggesaksforskriftens § 2-2 "Søknadsplikt og ansvarsrett for våtrom" opphevet. Det betyr at det ikke lenger er søknadspliktig å etablere eller rehabilitere slike rom. De nye reglene gjelder kun innenfor boenheten, og endringen gjelder kun våtromsarbeider.
Arbeider på bad som medfører brudd på brannskille vil fremdeles være søknadspliktig. Dette kan eksempelvis være skifte av sluk. Dersom det brytes et brannskille og man fysisk må gjennom vegg, gulv eller tak til fellesarealet i kjeller eller til naboen for å plassere sluk eller rør må man fremdeles søke Plan og Bygningsetaten (PBE).

De prosedyrer som gjelder forhold til søknadspliktige tiltak er beskrevet innledningsvis i dette skrivet under overskriften: "Generelt om tiltak som er søknadspliktig til Plan- ogBygningsetaten."

Alt røropplegg i sameiet ble skiftet høsten 2015. Avløpsrør er av type *Polokal 3 S* i plastmateriale. Stigerør for vann er av type *Geberit Mepla i alupex* materiale. Alle rør er nå lagt slik de enkelt skal kunne skiftes uten å bryte membraner. Vann- og avløpsstamme er plassert inne i flislagt kasse. Inne i kassen står rørene i hjørne. Hjørnet er bekledd med våtromsplater og påstrykningsmembran som ivaretar vannskadesikkerhet. Nede ved gulvet er det bygget opp en lekkasjevarsler som ivaretar både brannsikkerhet mellom etasjene og

vannskadesikkerhet. Banemembran ligger mot denne lekkasjevarsleren, og en 2-komponent membran ligger ovenpå. Eventuelt lekkasjevann ledes ut på gulv gjennom spalte i mykfuge ved gulv/vegg under wc-skål. De nye slukene har klemring for membran.
Gulvet har underliggende banemembran. Vegger har påstrykningsmembran. Vegghengt wc er ført inn på avløpsstamme i samme etasje.

Vannrør er utført med rør i rør over himling, synlig forkrommet rør ned fra himling til utstyr. Stedvis vil fordelingsledninger være bygget inn i lettvegger med rør i rør. Avløpsrør fra servant og vaskemaskinstrakt er forlagt i påstøp og ledet til sluk.

Alle bad i sameiet ble rehabilitert forskriftsmessig høsten 2015. Bortsett fra 13 som var forskriftsmessig stand. Siden det likevel kan tenkes at noen seksjonseiere i kommende år vil gjøre en ny rehabilitering, opprettholdes retningslinjer for slikt arbeid i instruksen.

ADMINISTRATIVE VILKÅR

Styret skal varsles av seksjonseier *før* arbeidet igangsettes. Varselet skal inneholde:

- tidspunkt for antatt oppstart og ferdigstillelse
- beskrivelse av arbeidets omfang
- bekreftelse på at nabo under er informert
- alle naboer som blir berørt av eventuell vannavstengning etc. skal varsles skriftlig med oversikt over hvilke tidsrom dette gjelder.
- igangsettingstillatelse fra Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune

Krav ved gjennomføringen

- Arbeidet skal utføres av entreprenør med de nødvendige offentlige godkjenninger.
- Arbeidet skal anmeldes til offentlig myndighet, og *igangsettingstillatelse skal foreligge før arbeidet påbegynnes*.
- Arbeidet skal ha en rimelig fremdrift, d.v.s. maks 2 mnd. gjennomføringstid og arbeidet skal utføres på hverdager (man-fre) mellom kl. ~~0700~~ 0800 og 1700.
- Søknad om ferdigattest skal leveres offentlig myndighet omgående etter fullført arbeid.
- FDV-dokumentasjon /(forvaltning-, drift- og vedlikeholdsdokumentasjon) skal følge leiligheten og kunne fremskaffes på forespørsel fra styret.

TEKNISKE VILKÅR

Det er viktig at vann- og brannsikkerheten ivaretas til høyeste kvalitet når rehabiliteringen gjennomføres. Nedenfor beskrives ønsket standard for de ulike delene av arbeidet. Krav i Byggebransjens våtromsnorm (BVN) skal følges så langt eksisterende bygningskonstruksjon ikke gjør krav i BVN umulige å gjennomføre. Nedenstående formuleringer og ordbruk kan virke fremmed og vanskelig å forstå for legmann. Det forutsettes at fagfolk forstår innholdet, og *det er meningen at seksjonseier skal fremlegge denne kravspesifikasjon overfor de fagfolk han/hun velger å benytte til arbeider i egen leilighet.*

Fremføring av nye rør til og mellom leiligheter

I leilighetene er det egne rørstammer for bad med rørstammer som er ført gjennom badene, og egne rørstammer for kjøkkener ført gjennom kjøkken. Alle leiligheter deler avløp og vann med naboen over og under seg. Det er meget viktig at seksjonseier/entreprenør har gjort seg kjent med hvordan røranlegget i aktuell leilighet er ført før man begynner på arbeidet. Dersom rør byttes bør eksisterende føringsveier benyttes så langt dette lar seg gjøre. Lekkasjevarsler må bygges opp iht. retningslinjer gitt i BVN og gjeldende tekniske forskrifter.

Elektrisk anlegg

- Det nye badet skal ha egen jordfeilbryter.
- Skulte ledninger skal legges i trekkerør.
- Alle elektriske installasjoner på bad skal tilfredsstille krav i elektriske forskrifter. Dette gjelder både krav til selve utstyret og til hvordan dette monteres.
- Dersom det legges varmekabler, skal disse utstyres med effektregulator eller termostat.
- Jording av komponenter på badet skal utføres i tråd med Forskrift for elektriske lavspenningsanlegg (FEL).
- Ved installasjon av varmekabel eller stikkontakt til vaskemaskin; husk å kontrollere kapasitet på el. kurs til bad.

Gulv på bad

- Eksisterende overflatekledning på gulv fjernes.
- Det legges helsveiset banemembran på gulv. Membranen skal lekkasjetestes med vann i minst 1 døgn før gulvet støpes. Membran skal ha fall til hovedsluk.
- Over membran legges armert påstøp, event. med varmekabler og overflatekledning med fliser. Gulvet skal legges med fall til sluk som beskrevet i BVN.

Vegger på bad

- Eksisterende overflatekledning på vegger fjernes (eks. fliser, tapet, baderomspanel).
- Alle vegger som skal flislegges må påføres smøremembran først. Membran må smøres på i flere lag og minst til 1 mm tykkelse.
- Vinyltapet kan benyttes i stedet for membran og fliser, men anbefales ikke pga begrenset holdbarhet.
- Maling av vegger kan erstattes fliser/vinyl i"tørre" soner men anbefales ikke i den delen av badet hvor det søles med vann.

I de tilfeller hvor veggene er flislagt fra før, kan det være akseptabelt at man lar eksisterende fliser ligge og påfører smøremembran direkte på disse, for så å legge fliser utenpå. Dette fordi veggen kan påføres skader i form av at puss og stein løsner, hvis man fjerner eksisterende fliser. Hvis man velger denne løsningen, er det meget viktig at man kontrollerer veggen for bom og løse fliser (eksisterende fliser må sitte godt) før en eventuell ny fliskledning legges utenpå.

Tak på bad

- Tak pusses og males, alternativt himles ned etter eget valg. Det bør tilstrebes å oppnå en høyde på min 2,20m fra ferdig gulv til himling.
- Rørgjennomføringer ned til underkant tak på bad i underliggende leilighet, medfører krav om innkassing av rørføringer ved tak i denne leiligheten. Dette gjøres med kasse eller hel senket himling etter avtale med eier av denne leiligheten. Kostnaden må bæres av den seksjon som har initiert arbeidet med rørutskiftingen.

Ventilasjon

- Eksisterende ventilasjon må ikke forringes som følge av seksjonseieres modernisering av bad.
- Luftspalte i terskel under dør til bad skal være etablert.
- Det er ikke tillatt å monteres avtrekksvifter over avtrekksluken. Dette fordi separate avtrekksvifter både fører til ubalanse i ventilasjons-anlegget, utilsiktet lufttransport mellom leilighetene og vil kunne medvirke til spredning av brann fra en seksjon til andre.

- Dersom dagens ventilasjonsåpning til sjakt etter rehabilitering havner over himling/ innkassing, skal sjakten forlenges med stiv spirokanal ned til underkant himling. Kortest mulig føringsvei skal benyttes. Ny ventil uten eget trykkfall monteres over kanalstuss i himling.

Utstyr, innredning, design på bad
Alle forhold knyttet til utstyr, innredning og design m.m. på bad er en beboersak som sameiet ikke vil involvere seg i. Seksjonseier oppfordres til å velge praktiske løsninger av god kvalitet fra kjente leverandører, montert i tråd med gjeldende forskrifter

Ovenstående tekst er ikke uttømmende for hvordan et bad skal rehabiliteres for å være i tråd med byggeforskrifter og våtromsnorm. Det påligger den enkelte seksjonseier, og den/de entreprenør(er) hun/han velger å benytte, å sørge for at normer og forskrifter overholdes. Eventuelle følgeskader som oppstår som følge av entreprenørens arbeid skal utbedres kostnadsfritt for øvrige seksjonseiere og sameiet.

Nyttige lenker:

Direktoratet for byggkvalitet
https://www.dibk.no
https://www.dibk.no/regelverk/sak
https://www.dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17

PBE:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Innsyn PBE:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/

SOLHAUGEN
DOBLOUGLØKKEN - COLLETTSGATE

Velkommen til sameiet SOLHAUGEN
Vi i styret håper du vil trives her!

Først og fremst anbefaler vi deg å laste ned appen VIBBO, der du finner mye nyttig informasjon, ulike grupper og en meldingstjeneste. Meldinger og informasjon fra styret og forretningsfører vil bli sendt ut gjennom VIBBO.
Ta gjerne kontakt med en av oss i styret om du lurer på noe. Styrets mailadresse er solhaugen@styrerommet.no.
På oppslagstavla i oppgangen finner du også nyttig informasjon, blant annet hvem som sitter i styret og kontaktinfo til oss direkte.

Vedtekter, ordensregler og instruks for rehabilitering finner du på VIBBO, og det er viktig at du setter deg inn i disse dokumentene.

Når du har bodd deg inn litt, er det fint om du tar kontakt med styret hvis det er saker du er spesielt opptatt av og/eller om du har interesser eller kompetanse som kan bidra til fellesskapet.

Faste arrangementer:

- Dugnad vår og høst, som avsluttes med felles sosial sammenkomst i bakhagen
- Sommerfest i juni eller august med grilling i bakhagen
- Tenning av julegran i «Rundingen» første søndag i desember med musikk, gløgg og julekaker
- Årsmøte avholdes innen utgangen av juni

Praktisk informasjon i kortversjon:

1. **Oppussing**
   Skal du i gang med oppussing, må du sette deg inn i instruks for rehabilitering/modernisering og husordensregler. Dette finner du på VIBBO. Trykk på «Om sameiet» øverst på forsiden.
   Merk!
   Inngrep i brannskiller må unngås. Riving og flytting av vegger kan være søknadspliktig i henhold til Plan- og bygningsloven, se rehabiliteringsinstruks på VIBBO.
   For ombygging av bad gjelder egne regler.
   Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifte i luftekanalen på badet.
   Det er ikke tillatt å montere kjøkkenvifte til luke i yttervegg eller innvendig avtrekkskanal.
   Alternativer er å montere resirkuleringsvifte eller platetopp med avtrekk.
   Luker i yttervegg (soverom og kjøkken) må ikke bygges inn eller stenges, da disse er viktige for å oppnå best mulig ventilasjon og et godt inneklima i leilighetene.
   Radiatorer må ikke fjernes uten godkjenning fra styret. Disse inngår i et stort, nøye justert system og er dessuten sameiets eiendom.

2. **Generelt om støyende arbeider**
   Hovedregelen er at alt støyende arbeid skal foregå på dagtid ukedager (mandag til og med fredag) i tidsrommet kl 0800 - 1700.
   Det må ikke utføres støyende arbeider i tidsrommet
   - kl 2100 - 0800 ukedager (- 0900 på lørdager).
   - Lørdager fra kl 1600 – mandag kl 0800.
   - Dette gjelder også helligdager og offentlige høytidsdager.

   Vaskemaskin, støvsuger og andre støyende maskiner skal ikke brukes mellom kl 2200 og kl 0800. Lyd bærer godt i bygninger som dette, så denne regelen er viktig å overholde for å bidra til alles trivsel.

3. **Generelt om ro i og ved bygningen og støy ved fester**
   Det skal som hovedregel være ro i og ved bygningene og på balkongene mellom kl 2300 og kl 0800.

Hvis du skal arrangere fester der det kan forventes støy, skal naboene i egen og tilstøtende oppganger varsles i god tid med informasjon på oppslagstavlene i oppgangene.

4. **Sikkerhet og HMS**
   Trappeoppgangen er hovedrømningsvei, og rømningsveier må holdes frie, det vil si hele trappeoppgangen.
   Det betyr at det ikke er tillatt med lagring av gjenstander som sko og søppel i trappeoppgangen, kjellertrapp eller i fellesområder i kjeller og på loft.
   Se branninstruks på oppslagstavle.

5. **Avfallshåndtering**
   - **OBS Sjaktene er ikke lenger i bruk, og lukene for nedkast er stengt**
   - Containere for avfall står på vår side av Mikkel Doblougs gate.
   - Restavfall, ren plastemballasje (lilla pose) og matavfall (grønn pose) kastes i sameiets felles avfallscontainere for restavfall. Disse tømmes som hovedregel hver mandag, onsdag og fredag.
   - Papp og papir skal «rives opp» eller «flatpakkes» og kastes i sameiets felles containere for papiravfall. Disse tømmes som hovedregel hver tirsdag.
   - Glass og metall kastes i egne containere. Nærmeste p.t. er ved Lillebislett og krysset Pilestredet/Sporveisgata.
   - Store mengder avfall som emballasje (papp og isopor), flyttekasser og materialer etter oppussing er den enkelte beboers ansvar og må leveres til gjenvinningsstasjoner, Isekk, søppeltaxi eller lignende.
   - Se utfyllende veiledning på VIBBO eller www.oslo.kommune.no/avfall

6. **Skilt på postkasse og ringetablå**
   Skilt til postkassen bestilles gjennom Posten: https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt/pk-stort-hvit-7004 Størrelse: 58x94mm. Det er den hvite ordinære varianten som skal velges. Skilt koster kr 179 inkl mva og frakt.

   Det skal ikke settes opp egenproduserte skilt eller gratisskilt fra Posten eller andre på postkassen. Slike vil bli fjernet. Det samme gjelder egenproduserte lapper om at man ikke ønsker reklame.

   Endring av navn på utvendig ringetablå: Send mail til styret på solhaugen@styrerommet.no eller på VIBBO. Oppgi navn som ønskes på skiltet og hvilket navn som står på skiltet i dag. Dette er gratis.

7. **Sykler**
   Hovedregelen er at disse skal parkeres i sykkelstativet i «Rundingen». Ta kontakt med styret dersom du ønsker innendørs plass for sykkel, vi har noen plasser i Colletts gate 29A.
   Batteri til elsykkel må ikke lades i fellesareal, i kjeller eller på loft.

8. **Plantekasser i bakhagen**
   Meld interesse på VIBBO hvis du ønsker å disponere en av plantekassene i bakhagen.

9. **Beboernes ansvar:**
   a. Ved vannlekkasje i leilighetene fra vannrør eller radiatoranlegg, må seksjonseier/beboer selv umiddelbart kontakte rørlegger eller brannvesenet for å stoppe lekkasjen og begrense skaden, samt stenge de aktuelle stoppekranene i kjellergangen. Disse er merket.
   b. Sluk på bad må vedlikeholdes og renses minst 4 ganger i året, slik at lekkasje unngås.
   c. Radiatorene må luftes. Hvis du ikke klarer å lufte radiatorene selv, kan du evt. be vaktmester om bistand til dette, for egen regning. Når radiatorvarmen settes på om høsten, vil det bli sendt ut beskjed på VIBBO, og alle radiatorer må da luftes for å få best mulig effekt av fjernvarmen.
      Radiatorene har individuell måling av varmeforbruk.

Defekt måler må erstattes av beboer.
Avregning av forbruk skjer over husleien. Du som beboer kan logge deg inn hos Ista og hente ut informasjon om ditt forbruk:
https://www.istaonline.no/Login.aspx?ReturnUrl=%2f
Mangler du tilgang, kan dette bestilles ved å sende e-post til support@ista.no. Oppgi navn, adresse og leilighetsnummer. Flytting kan registreres på Ista online, eller på e-post til support@ista.no. Ista har også en egen app du kan laste ned.

d. Beboer er ansvarlig for indre vedlikehold av egen balkong, å fjerne løv, is, snø og vann fra balkongene samt rense slukene jevnlig – minimum høst og vår.
e. Påse at lufteventiler i yttervegg ikke stenges, da ventilene er viktige for å opprettholde best mulig inneklima.
f. Vinduer må vedlikeholdes; hengsler, låser og «vendeskinner» må smøres/oljes.
g. Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.
h. Beboerne er ansvarlig for innvendige overflater, utstyr og inventar.

Med vennlig hilsen
STYRET I SAMEIET SOLHAUGEN

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1135
SAMEIET SOLHAUGEN

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SOLHAUGEN

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:

7. mai 2025 kl. 18:00, Benneches gate 4 .

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. Fastsettelse av honorarer
7. Endringer i prosessen for individuell energimåling
8. Skriftlig redegjørelse fra styret for fastsetting av akonto avregning.
9. Forslag om endring av adresse for eiendommen
10. Utredning av IN-ordning for fellesgjeld
11. Utskifting av vinduer i sameiet
12. Etablering av felles trådløst brannvarslingssystem
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SOLHAUGEN

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.

Styrets innstilling

Styret har ønsket en endring av årsregnskapet som medfører at det må sendes til revisor på nytt for 1 gangs revisjon. Årsregnskapet vil bli sendt ut så snart det er ferdig behandlet av EY.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til det samme som i forrige år - kr 160 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 160 000

Sak 7

Endringer i prosessen for individuell energimåling

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår endringer i prosessen for individuell energimåling for å redusere kostnader og gjøre avregningene enklere å forstå.
Kostnadene ved dagens løsning spiser opp en stor del av besparelsen. Styret foreslår derfor:

- Å gå fra halvårlige til årlige avregninger (ca. 40 000 kr i årlig besparelse).
- Å avregne all fjernvarme via akonto, inkludert både individuell måling og fordeling etter eierbrøk, med-tilsvarende justering i felleskostnadene.

Endringene vil forenkle prosessen uten å endre totalkostnaden for den enkelte sameier.

Bakgrunn

På årsmøtet i 2021 vedtok Sameiet Solhaugen å innføre individuell energimåling for fjernvarme. Estimater indikerte en årlig kostnad på ca. 50 000 kr etter installasjon, med en forventet besparelse på ca. 20 % (170 000 kr årlig), basert på at 65 % av fjernvarmekostnadene gjelder oppvarming. Systemet ble installert i 2023 og operative fra mai 2023.

Vi estimerer at besparelsen vi faktisk ser er mellom 10 og 15% men med store forskjeller mellom de som bruker mest og minst.

Utfordringer

- **Kompleksitet i avregningsprosessen**: Den opprinnelige planen om halvårlige avregninger viste seg mer komplisert enn forventet. I tillegg til kostnader hos leverandøren ISTA, påløper kostnader fra OBOS for gjennomføring av avregningene, totalt ca. 40 000 kr per avregning (80 000 kr årlig). Det betyr at store deler av besparelse går til administrasjon.
- **Gjennomførte avregninger**: Avregninger er gjennomført for periodene 1. mai 2023–31. desember 2023 og 1. januar 2024–30. juni 2024. For disse periodene hadde vi ingen dedikert akonto, og styret vedtok at 65 % av budsjettert fjernvarmekostnad skulle bli ansett som forskuddsbetalt, i tråd med opprinnelige forutsetninger. Ulike periodelengder (8 måneder inkludert sommer i 2023, våren 2024) og ulike budsjetterte varmekostnader per måned medførte at beregnet akonto beløp var forskjellig i de to avregningene.
- **Uklarhet i avregningene**: ISTAs avregningskjema inkluderte både de 65 % som fordeles etter forbruk (og der akonto er relevant) og de 35 % som fordeles etter eierbrøk (der kostnaden hentes inn via felleskostnader). For å få dette til å gå opp så må vi da også hensynta de 35% som blir betalt via felleskostnadene som ikke er betalt via akonto.

Kombinasjonen av ulike perioder, akontobeløp og inkludering av felleskostnader gjorde og gjør avregningene vanskelige å forstå for sameierne.

Forslag til endringer

For å forenkle prosessen og redusere kostnader foreslår styret følgende:

1. **Overgang til årlige avregninger fra 2025**: Dette vil redusere antall avregninger fra to til én per år, med en estimert besparelse på ca. 40 000 kr årlig.

2. **Avregning av all fjernvarme via akonto**: Både de 65 % som fordeles etter forbruk og de 35 % som fordeles etter eierbrøk, skal avregnes via akonto. Dette vil medføre at vi reduserer felleskostnadene med dette og overfører det til en økt akonto. Totalkostnadene for de 35% som blir fordelt etter sameierbrøk vil ikke forandres.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar de foreslåtte endringene for å redusere kostnader og øke forståeligheten av avregningsprosessen.

Forslag til vedtak

Sameiet går over fra halvårlige til årlige avregninger for individuell energimåling. All fjernvarme, både det som-er basert på målt forbruk (65 % av fjernvarmekostnaden) og det som gjelder varmt vann og fellesområder og som fordeles etter eierbrøk (35 % av fjernvarmekostnaden), avregnes via akonto.

Sak 8

Skriftlig redegjørelse fra styret for fastsetting av akonto avregning.

Forslag fremmet av:
Marius Eide

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Viser til vedtak om individuell avregning av fyringsutgifter den 04.05.2022. Viser også til 3 stk.avregninger som er sendt ut til beboerne i etterkant.

Det har dessverre forekommet flere uregelmessigheter i sameiet ved overgang til akonto betaling for fyring. Beboerne har fått en skjult økning av husleien ved at styret har redusert akontobeløpet for fyring uten å redusere husleien.

I januar 2025 ble mitt akontobeløp satt ned med over 500 kroner, uten at husleien ble satt ned.

Sameiet har relativt likt budsjett for fyringsutgifter i 2025 som i 2024, som styret har bekreftet skriftlig. Derfor vil jeg måtte betale ca. 500 kroner ekstra pr. mnd. når avregningen blir sent ut i etterkant. I realiteten betyr dette at beboernes husleie har økt med ca. 500 kroner ekstra i måneden. Økningen vil gjelde for alle beboerne i sameiet basert på deres eierbrøk. Og dette er i tillegg til de 5% som styret allerede har varslet.

Ved at styret setter ned akonto beløpet uten å redusere husleien vil beboerne få en ekstra regning i etterkant. De som får tilbake penger etter utregningen, vil også få tilbake vesentlig mindre enn det de egentlig har krav på. Dette synes jeg ikke er greit, og det er trolig heller ikke i tråd med Lov om eierseksjoner og regnskapsregler. Det som skjer i praksis i 2025, er at sameie får ca. 500.000 kroner ekstra i året til andre utgiftsposter, fordi styret har redusert akontobeløpet.

Jeg er innforstått med at alle innbetalingene som gjøres til sameiet også går til sameiet som jeg er en del av, men det er ikke relevant for denne saken. Vil også nevne at det tidligere er lagt på ca. kr. 100.000, - for

administrasjonskostnader knyttet til avregningen for de 2 første periodene beboerne har mottatt, som også blir motregnet på akonto regnskapet.

Tidligere betalte vi fyring inkludert i husleien. Vanlig praksis ved overgang til a-konto-avregning,skal kostnadene som tidligere var knyttet til fyring overføres til akonto-betaling som skal være spesifisert på faktura for husleie. Dvs. Vi betaler samme husleie, men andel som tidligere har gått til fyring skal motregnes akonto avregningen etter forbruk. Normal praksis er at dette innføres på begynnelsen av hvert kalenderår, spesielt ved oppstart av måling av individuelt forbruk, som vi har gjort i vårt sameie. Størrelsen på akonto beløpet skal også tydelig kommuniseres til beboerne i forkant slik at man har full oversikt over sine bokostnader. Akonto betalingen motregnes av kostnader for fyring som går over 12 mnd. Og derfor skal også akonto betalingen være lik hver mnd. Styret har bekreftet skriftlig til meg at de opererer med ulikt beløp for akontobeløp for hver periode. I regnskapet skal det føres et eget akonto regnskap.

Normal praksis innebærer at styret skulle avklart og regnet seg frem til hva akontobeløpene til hver enkelt beboer skulle være før vi satte i gang med individuell måling den 01.01. 2023. Dette skulle regnes ut basert på de totale fyringskostnadene for 2022. Dette ble ikke gjort, og det betyr at avregningene som har blitt sendt ut for 3 perioder ikke stemmer. Alle beboerne har fått økte kostnader utenom husleien.

Akonto beløpet kan økes eller senkes på begynnelsen av året, eller under året, men da skal også felleskostnadene til hver enkelt økes eller senkes. Det er også normal forretningsskikk at dette kommuniseres til beboerne i forkant. Hvis f.eks. fyringskostnadene øker betraktelig i markedet, kan styret informere beboerne om at akontobetalingen må settes opp, og da vil den totale husleien naturligvis også bli høyere, fordi akontobeløpet økes. Dette er pga. at sameiet ellers vil få mindre likviditet og må sikre at de kan betale månedlige fyringskostnader.

Jeg stiller meg undrende til måten individuell avregning av fyringsutgifter har blitt administrert på. Jeg har selv erfaring med å sette opp akonto- regnskap i sameier, jeg har også for ordens skyld rådført meg med fagfolk, og jeg har purret på styret flere ganger siden 2022, om informasjon om akontobeløpet de skulle sette før de innførte dette. De har aldri kunnet gi meg svar på dette. Jeg har kun fått tilbakemelding på at dette har vært krevende. Jeg har måttet regne meg frem til dette selv, og første gang de har opplyst om dette var da jeg så det på min faktura for husleie for januar 2025.

Jeg frykter at dette eskalerer og at flere mister oversikten over de totale bokostnadene, i tillegg tilat de blir vesentlig høyere enn nødvendig. Det virker som om det har vært knyttet stor usikkerheti styret om til hvordan dette skal gjøres etter den skriftlige kommunikasjonen jeg har hatt med styret.

Forslag til vedtak:

Vedtak1.

Styret redegjør skriftlig til alle beboerne for hvordan akontobeløpet og akontobetaling har blitt fastsatt og utført hittil. Samt hvordan dette blir fastsatt og praktiseres videre i sameiet.

Vedtak 2.

Styret plikter fremover å levere et fullstendig og transparent akonto regnskap til alle beboerne 1 gang pr. år, for hele kalenderåret.

Styrets innstilling

Styret erkjenner at innføringen av individuell energimåling og akontobetaling har vært komplisert, og at informasjonen kunne vært kommunisert bedre underveis. Likevel mener styret at prosessen nå er tilstrekkelig godt opplyst, og at gjeldende praksis med avregninger fra ISTA allerede gir en fullstendig og transparent oversikt over energikostnadene. Videre forbedring av kommunikasjonen vil bli prioritert, slik at alle beboere har bedre oversikt over sine bokostnader fremover.

Styrets forslag til vedtak

1. Årsmøtet tar styrets redegjørelse til orientering.

   Styret forplikter seg til å fortsette å levere årlige, klare oversikter over innbetalinger og forbruk via avregningene
2. fra ISTA.

   Styret vil ved fremtidige endringer i akonto-beløp sikre bedre kommunikasjon og tydeliggjøre eventuelle
3. justeringer i forkant overfor beboerne.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Skriftlig redegjørelse fra styret for fastsetting av akonto avregning.
- Mot Skriftlig redegjørelse fra styret for fastsetting av akonto avregning.

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Forslaget fra Marius Eide

2. Styrets forslag

Sak 9

Forslag om endring av adresse for eiendommen

Forslag fremmet av:
Anette Kildal

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Sameiets nåværende adresse er registrert som **Colletts gate 15–29B**.
Dette skaper praktiske utfordringer fordi:

- Sameiets inngangsdører har direkte adkomst fra **Mikkel Doblougs gate**, ikke Colletts gate.
- Eiendommen har ingen fysisk adkomst fra Colletts gate.
- Ved GPS-søk, Google Maps og lignende blir bygningen feilaktig knyttet til Colletts gate, noe som medfører forvirring for taxi, budleveranser og utrykningskjøretøy.
- Beboere opplever ofte at leveranser ikke blir fullført fordi inngangen ikke finnes på oppgitt adresse.

Endring av adressen vil gjøre det enklere for besøkende og leverandører å finne frem, og øke sikkerheten ved behov for utrykning.

Prosess for adresseendring

- Det koster ingenting å søke om adresseendring.

- Prosessen innebærer å sende en henvendelse til Oslo kommune med forslag til nye adresser.
- Kommunen vil behandle søknaden, varsle berørte parter, og vurdere eventuelle innspill før vedtak.
- Ved godkjenning vil kommunen registrere endringen i Folkeregisteret, Kartverket og Posten.
- Beboere må selv oppdatere adresse hos øvrige instanser på samme måte som ved flytting.

En beboer har tilbudt seg å utarbeide og sende henvendelsen til Oslo kommune dersom forslaget vedtas.

Forslag til ny adresse
Det foreslås at eiendommens adresse endres fra **Colletts gate 15–29B** til:

- **Mikkel Doblougs gate 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20 og 22.**

Styrets innstilling
Styret ser at det er fordeler med å ha en mer "logisk" addresse, men ser samtidig at det er flere ulemper med en eventuell endring.

- **Praktisk arbeid for beboerne:** Alle beboere må selv endre adresse hos Folkeregisteret, banken, forsikringsselskap, arbeidsgiver, osv., tilsvarende som ved vanlig flytting.
- **Midlertidig forvirring:** I en overgangsperiode kan det være noe forvirring, spesielt med fakturaer og post, til adressen er oppdatert overalt.
- **Historisk tilknytning:** Eiendommen har vært registrert med Colletts gate som adresse i lang tid, og enkelte kan oppleve dette som en unødvendig endring.

Styrets samlede anbefaling:
Styret vurderer at fordelene ved å ha en korrekt og logisk adresse klart veier tyngre enn ulempene, og anbefaler derfor årsmøtet å vedta at vi søker om adresseendring som foreslått.

Forslag til vedtak
Årsmøtet godkjenner at styret søker Oslo kommune om å endre eiendommens adresse til Mikkel Doblougs gate 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20 og 22.

Sak 10

Utredning av IN-ordning for fellesgjeld

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet har i dag et felles lån på ca. 15,5 millioner kroner, som innebærer en gjennomsnittlig fellesgjeld på omtrent 160 000 kroner per sameier. Renten på lånet er for tiden 7,14 %, noe som medfører betydelige kostnader for sameiet gjennom fellesutgiftene. For å vurdere muligheter for å redusere disse kostnadene, foreslås det at årsmøtet ber styret om å utrede etablering av en IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld) før neste årsmøte.

En IN-ordning gir den enkelte sameier mulighet til å betale ned hele eller deler av sin andel av sameiets fellesgjeld. Dette kan redusere de månedlige fellesutgiftene for den enkelte sameier, da rentekostnadene på den nedbetalte gjelden bortfaller. Ordningen gir fleksibilitet ved at sameiere kan velge å nedbetale sin andel direkte, ta opp privatlån med lavere rente enn fellesgjelden, eller fortsette å betjene gjelden gjennom fellesutgiftene.

Fordeler med IN-ordning

- **Reduserte fellesutgifter**: Sameiere som nedbetaler sin andel av fellesgjelden, vil få lavere månedlige kostnader.
- **Fleksibilitet**: Sameiere kan velge den betalingsmåten som passer deres økonomiske situasjon best.
- **Salgbarhet**: Leiligheter uten fellesgjeld kan være mer attraktive på boligmarkedet.
- **Økonomisk gevinst**: Dersom sameiere har tilgang til privatlån med lavere rente enn 7,14 %, kan de spare differansen i rentekostnader.

Risikoer og tiltak for å minimere disse

Det er noen potensielle risikoer knyttet til IN-ordning, som at verdistigningen på leiligheter uten fellesgjeld ikke nødvendigvis samsvarer med nedbetalt beløp, eller at nedbetalt fellesgjeld kan være tapt dersom sameiet går konkurs. For å minimere risiko foreslås følgende tiltak:

- **Sikring av fellesutgifter**: Etablering av en forsikringsordning gjennom en profesjonell partner (f.eks. Gjensidige Forsikring) som sikrer sameiet mot manglende innbetaling av fellesutgifter fra andre sameiere.
- **Profesjonell innfordring**: Tett oppfølging av ubetalte fellesutgifter, med mulighet for tvangssalg av leiligheter dersom betaling uteblir, i henhold til Eierseksjonsloven § 31.
- **Sunn økonomistyring**: Fortsatt fokus på transparent og forsvarlig økonomisk drift i sameiet.

Juridiske rammer

Ifølge Eierseksjonsloven § 30 er hver sameier ansvarlig for sin andel av fellesgjelden basert på sameiebrøken. Ved å betale ned sin andel av fellesgjelden, fritas sameieren for videre ansvar overfor kreditor. Sameiet har også panterett i hver seksjon for krav knyttet til sameieforholdet, jf. Eierseksjonsloven § 31, noe som gir en ekstra sikkerhet for sameiets økonomi.

En IN-ordning kan gi sameierne økt fleksibilitet og mulighet til å redusere sine månedlige kostnader, samtidig som den kan gjøre leilighetene mer attraktive på markedet. Ved å utrede ordningen grundig, sikrer vi at en eventuell etablering skjer på en trygg og økonomisk forsvarlig måte for alle parter.

Styrets innstilling

Årsmøtet ber styret om å utrede muligheten for å etablere en IN-ordning for sameiets fellesgjeld. Utredningen skal inkludere:

1. En vurdering av økonomiske fordeler og ulemper for sameiet og den enkelte sameier.
2. En plan for å minimere risiko, inkludert sikring av fellesutgifter og rutiner for innfordring.
3. En oversikt over praktiske og juridiske aspekter ved etablering av ordningen.
4. Anbefalinger for hvordan ordningen kan implementeres på en trygg og effektiv måte.

Utredningen skal presenteres for årsmøtet i 2026, slik at sameiet kan ta en informert beslutning om hvorvidt en IN-ordning skal etableres.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler at årsmøtet støtter forslaget om å utrede en IN-ordning.

Sak 11

Utskifting av vinduer i sameiet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vinduene i sameiet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid, og for enkelte leiligheter kan levetiden allerede være overskredet. Styret har vurdert alternativer som oppussing, men konkluderer med at en full utskifting av vinduene er den mest hensiktsmessige løsningen. Dette vil sikre langvarig kvalitet, redusere vedlikeholdsbehov og gi økonomiske og miljømessige fordeler. En utskifting kan også kvalifisere for økonomisk støtte på opptil 15 % gjennom tilgjengelige subsidieordninger.

Begrunnelse for utskifting

- **Utløpt levetid**: Vinduene er utsatt for slitasje og oppfyller ikke lenger moderne standarder for energieffektivitet og tetthet.
- **Økt komfort**: Nye vinduer med trelagsglass vil redusere trekk, øke lysinslipp forbedre lydisolering og gi en mer behagelig inneatmosfære.
- **Energibesparelser**: Ved å bytte til vinduer med en U-verdi på 1,2 (dagens minimumskrav) kan hver leilighet spare opptil 4600 kroner årlig i oppvarmingskostnader, basert på et vindusareal på 25 % av boligens gulvareal. Vinduer med U-verdi på 0,8 gir ytterligere besparelser og koster kun 900 kroner ekstra per vindu.
- **Større lysinslipp**: Nye vinduer har smalere karmer, noe som øker glassarealet og gir mer naturlig lys inn i leilighetene, noe som forbedrer boopplevelsen.
- **Redusert vedlikehold**: En samtidig utskifting av alle vinduer gir styret bedre kontroll over fremtidige vedlikeholdskostnader, da alle vinduer vil ha lik alder og tilstand.
- **Økonomisk støtte**: Utskifting kan kvalifisere for støtteordninger som dekker opptil 15 % av kostnadene, noe som reduserer sameiets investering.

Fordeler ved å bytte alle vinduer samtidig

- **Ensartet kvalitet**: Samtidig utskifting sikrer at alle vinduer har samme standard og levetid, noe som forenkler fremtidig vedlikehold.
- **Effektiv gjennomføring**: En samlet utskifting reduserer logistikkostnader og forstyrrelser for beboerne sammenlignet med gradvis oppussing.
- **Estetisk helhet**: Nye vinduer gir et enhetlig utseende på bygningen, noe som kan øke eiendommens verdi og attraktivitet.

Styrets innstilling

Årsmøtet ber styret om å:

1. Utarbeide en detaljert plan for utskifting av alle vinduer i sameiet, inkludert kostnadsoverslag, tidsplan og finansieringsmuligheter.
2. Innhente tilbud fra flere leverandører for vinduer med U-verdi på 1,2, samt vurdere opsjonen for U-verdi på 0,8.
3. Søke om økonomisk støtte på opptil 15 % gjennom relevante subsidieordninger.
4. Presentere en ferdig plan med anbefalinger for årsmøtet i 2026 (evt arrangere et ekstraordinært årsmøte tidligere), slik at sameiet kan fatte en endelig beslutning om gjennomføring.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas.

Sak 12

Etablering av felles trådløst brannvarslingssystem

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Sameiet Solhaugen har mottatt et tilbud fra Sfty AS om levering av et trådløst, seriekoblet brannvarslingssystem for både leiligheter og fellesområder. Styret anser investeringen som viktig for å styrke brannsikkerheten i sameiet, forenkle HMS-ansvaret, og sikre at sameiet oppfyller kravene i *Forskrift om brannforebygging* (FOB) samt byggeforskrifter før TEK10.

Tidligere vurderte løsninger har enten vært betydelig dyrere (over 3 millioner kroner) og krevde omfattende kabling inn i hver boenhet eller de har ikke oppfylt ønsket om seriekobling av alarmer på tvers av boenhetene.

Tilbudet fra Sfty AS imøtekommer våre krav ved å:

- Benytte trådløs kommunikasjon (WiFi og mesh-nettverk)
- Inkludere tilkobling til døgnbemannet alarmsentral
- Gi utvidelsesmuligheter for innbruddsalarm, inneklimaovervåking og fremtidig vannlekkasjevarsling

Funksjonalitet

- **Brannvarsling:** Seriekoblet, trådløst system som sikrer rask varsling ved røykutvikling.
- **Innbruddsalarm:** Systemet kan fungere som innbruddsalarm i hver enkelt leilighet. Beboerne kan aktivere/deaktivere via app.
- **Inneklimaovervåking:** Røykvarslerne måler temperatur og luftfuktighet. Varsler kan sendes til beboere via app ved avvik.

Teknisk løsning

- **Utstyr:** Sfty Sense Multivarslere (NS-EN 14604-godkjent og CE-merket).
-

Dekning:
Alternativ 1: 236 enheter – 192 i leiligheter (2 per boenhet) og 44 i fellesområder (4 per oppgang).
Alternativ 2: 44 enheter – kun i fellesområder (4 per oppgang).

- **Kommunikasjon:** WiFi og mesh-nettverk med redundans ved strøm- eller nettutfall.
- **Oppfølging:** Døgnbemannet alarmsentral verifiserer alarmer og varsler brannvesenet ved behov.
- **Varsling:** SMS, push-meldinger og e-post.

Økonomi

Sfty AS tilbyr løsningen som "Trygghet som en tjeneste" – fast månedlig beløp som inkluderer installasjon, drift, support og opplæring.

- **Alternativ 1 (Anbefalt):** Leiligheter + fellesområder
  Oppstartskostnad: 296 853 kr (inkl. mva, etter rabatt)
  Månedlig kostnad: 7 524 kr (inkl. mva), ca. 80 kr per boenhet/måned
  Alternativt: 13 095 kr/mnd uten oppstartskostnad
- **Alternativ 2:** Kun fellesområder
  Oppstartskostnad: 88 463 kr (inkl. mva, etter rabatt)
  Månedlig kostnad: 1 254 kr (inkl. mva), ca. 13 kr per boenhet

Begge alternativene inkluderer portaltilgang, alarmsentral, meldingssystem, innbruddsalarm og inneklimaovervåking.

Styrets innstilling

Årsmøtet vedtar å gi styret fullmakt til å:

1. Gjennomføre en befaring for å verifisere tekniske og økonomiske forutsetninger i tilbudet fra Sfty AS.
2. Basert på befaring og endelig tilbud, inngå avtale om etablering av nytt brannvarslingssystem, fortrinnsvis basert på alternativ 1 (leiligheter + fellesområder), eventuelt alternativ 2 (kun fellesområder) dersom forholdene tilsier det.
3. Sikre at prosjektet gjennomføres innenfor den økonomiske rammen presentert for årsmøtet.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Etablering av felles trådløst brannvarslingssystem
- Mot Etablering av felles trådløst brannvarslingssystem

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Etablering av felles brannvarsling i både leiligheter og fellesarealer

2. Etablering kun i fellesarealer

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Hanne Pedersen Rekkedal
- Mari Braanaas

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite :

- Inger-Lise Fehn
- Kristine Haglerød
- Rune Aale-Hansen

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

- Kjersti Lyngstad

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Simen Munter Colletts Gate 15 C

Styremedlem Morten Haneseth Colletts Gate 15 B

Styremedlem Lars Linderoth Colletts Gate 17

Styremedlem Herdis Gravir Colletts Gate 27

Styremedlem Linn Kristin Kleppe Colletts Gate 19

Varamedlem Kathrine Olsgard Collets Gate 19

Varamedlem Kjersti Lyngstad Colletts Gate 25

Valgkomiteen

Rune Aale-Hansen Colletts Gate 15 C

Inger-Lise Fehn Colletts Gate 23

Kristine Haglerød Colletts Gate 27

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller via e-post til solhaugen@styrerommet.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om sameiet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Solhaugen

Sameiet Solhaugen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976794478, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune. Sameiet består av 96 seksjoner.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har etablert rutiner for HMS-sikring, -kontroller og -arbeid. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Gårds- og bruksnummer: 217 / 55

Sameiet Solhaugen har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er EY.

Forsikring

Sameiet er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer 1560871.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til styreleder som melder videre til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet som om ønskelig bestiller håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Styrets arbeid

Styremøter

Styret har hatt 11 styremøter i perioden. Det har vært godt oppmøte, og styret har samarbeidet godt.

Informasjon fra styret

Styret har lagt vekt på å gi informasjon til seksjonseiere og beboere via systemet Vibbo, som er hovedkanal for informasjon.

Vi oppfordrer alle seksjonseierne til å registrere både seg og eventuelle leietakere i dette nettverket. For at informasjonen skal nå alle har styret også, som tidligere, benyttet oppslag på oppslagtavlene, e-poster og sms.

På Vibbo er det samlet informasjon og svar på vanlige spørsmål. Styret oppfordrer seksjonseierne og leietakere til å bruke sidene.

Varme, ventilasjon og sanitæranlegg

Ventilasjonsanlegget

I sameiet Solhaugen har vi per i dag ikke balansert ventilasjon, noe som innebærer at ventilasjonssystemet ikke automatisk sørger for jevn luftstrøm mellom leilighetene. Det er derfor viktig at beboere unngår å benytte mekanisk avtrekk, som vifter på bad og kjøkken, da dette kan skape undertrykk i egen leilighet og påvirke luftstrømmen i naboleiligheter negativt. Slike ubalanser kan føre til dårligere inneklima og økt risiko for lukt, røyk og fuktskader.

Varmeanlegget

Varmen ble satt på 22. september 2024. Det er viktig at alle lufter radiatorene sine når radiatoranlegget blir slått på, og når en evt hører "surkling" og lyder fra radiatorene. Uten lufting gir ikke radiatorene god nok varme, og det blir mindre varme oppover i etasjene.

I 2024 økte vi trykket i varmeanlegget for å sikre bedre sirkulasjon, spesielt for beboere i de øverste etasjene. Tiltaket har vist gode resultater, og oppvarmingen fungerer nå mer effektivt. Selv om varmeanlegget generelt har få problemer, har vi mottatt noen meldinger om "bankelyder" fra radiatorer. Vi antar at dette kan skyldes partikler i systemet eller problemer med selve radiatorene, som kan kreve rensing. Sameiet har allerede et godt

rensesystem for radiatorene, men vi vurderer nå også magnetisk rensing for å fjerne partikler mer effektivt og forebygge fremtidige utfordringer.

Som en del av vanlig vedlikehold ser vi nå på muligheten for å bytte ut de eksisterende trykktankene med en mer moderne kompressorbasert løsning.

Vi er tilknyttet fjernvarmeanlegget i Oslo (www.celsio.no) og forbrukte 1 061 500 kwh i oppvarming (varmtvann og varme) i 2024, en nedgang på ca 10% fra 2023.

Individuell måling av energiforbruk

Sameiet Solhaugen benytter varmeavregning levert av ISTA for individuell måling av radiatorvarme i hver leilighet. På årsmøtet i 2022 ble det vedtatt å innføre individuell måling for å gi et mer rettferdig og forbrukstilpasset varmeregnskap. Installasjonen ble fullført høsten 2023, og vi har nå gjennomført to avregningsperioder: én som dekket mai til desember 2023, og én som dekker januar til juni 2024. Foreløpige resultater viser at den totale besparelsen for sameiet er på om lag 10 -15%, men det er store variasjoner mellom leilighetene. Enkelte beboere har betydelig lavere forbruk enn gjennomsnittet, mens andre ligger vesentlig høyere. Dette viser at individuell måling bidrar til økt bevissthet rundt energibruken, og styret vil fortsette å følge utviklingen tett.

Vann og sanitær

Sanitærsystemet i sameiet Solhaugen har fungert som forventet gjennom året, og det er ikke rapportert om noen problemer eller driftsavvik. Røranlegget har vist seg å være stabilt, og det er ikke registrert lekkasjer, blokkeringer eller andre feil som har påvirket beboernes bruk av vann og avløp. Styret anser derfor tilstanden til sanitærsystemet som god.

Avfall

Etter at innkastlukene til avfallsrommet ble stengt, har vi ikke hatt større problemer med forsøpling eller feil bruk av avfallsanlegget. Styret vil likevel minne om viktigheten av at alle beboere bidrar til en velfungerende avfallshåndtering ved å unngå å overfylle containerne, samt ved å slå sammen og flatpakke pappesker før de kastes. Dette gir bedre plass og bidrar til at renovasjonen fungerer effektivt for alle.

HMS

Branntilsyn 2024

Brann- og redningsetaten gjennomførte branntilsyn i sameiet Solhaugen den 31. oktober 2024. Tilsynet ble utført som en del av det lovpålagte brannforebyggende arbeidet, i henhold til brann- og eksplosjonsvernloven og forskrift om brannforebygging. Inspeksjonen omfattet blant annet vurdering av fyringsanlegget samt kontrollrutiner og vedlikehold i tråd med regelverket.

Tilsynet konkluderte med at fyringsanlegget er i god stand og oppfyller alle gjeldende krav til brannsikkerhet. Det ble ikke avdekket noen avvik, og det er derfor ikke behov for utbedringer eller ytterligere tiltak.

Brannsikkerhet

Styret har i løpet av året gjennomført branntetting av alle gjennomføringer i kjelleretasjene, i tråd med anbefalingene fra tidligere brannvurderinger. Med dette er samtlige foreslåtte branntekniske tiltak gjennomført, med unntak av utvidelse av røyklukene i taket på oppgangene som har loft. Dette siste tiltaket gjenstår fortsatt og vil vurderes nærmere i samråd med fagkyndige, både med hensyn til effekt og kostnad. Styret er tilfreds med fremdriften i det brannforebyggende arbeidet og vil fortsette å ha brannsikkerhet som et prioritert område.

Radon

Som en del av vårt HMS-arbeid i 2024 ble det gjennomført radonmålinger i kjellerne i alle bygninger. Målingene avdekket høyere radonverdier i områder med råbetonggulv, mens områder med malte gulv viste lave verdier, noe som indikerer at forseglede overflater hindrer radoninntrengning. Siden dette ikke er oppholdsrom, er disse målingene ikke et problem i seg selv. Branntetting som vi foretok i underetasjen vil videre redusere risikoen for radongass i beboerområder, og i leilighetene antas faste gulvbelegg å fungere som en effektiv barriere. For å sikre fortsatt trygghet vil vi overvåke radonverdier i utsatte områder, vurdere ytterligere forsegling av råbetongoverflater og for sikkerhets skyld gjennomføre nye målinger i første etasjer i løpet av neste vinter, som er den optimale målesesongen.

Kompetanseheving

Styremedlemmer har deltatt på flere kurs: HMS-kurs i regi av OBOS, kurs i regi av Murbyen Oslo der relevante støtteordninger for oppgradering og vedlikehold ble presentert, OBOS´ høstseminar der mye relevant informasjon ble gitt, bl.a. om egenberedskap og sameiets rolle.

Elektro- og teletekniske installasjoner

Elektro

I løpet av året gjennomførte Elvia en inspeksjon av sameiets elektro- og teletekniske installasjoner, hvor det ble påpekt flere mangler. Alle feil og avvik ble raskt og effektivt utbedret av Elektro-Sivert (ESI), som også utførte periodisk ettersyn og kontroll i henhold til gjeldende krav. I tillegg ble det utarbeidet en internkontrollperm for å sikre fullstendig dekning av alle punkter i Elvias rapport, slik at sameiet oppfyller alle pålagte krav.

Oppgradering til fiberbasert internett og TV

I 2024 har sameiet gjennomført en betydelig oppgradering ved å gå over fra Telias coax-baserte løsning for internett og TV til en moderne fiberløsning fra Globalconnect med 1 Gb/s hastighet direkte inn i hver leilighet.

Denne overgangen har blitt godt mottatt av mange, og vi har fått mange positive tilbakemeldinger fra beboere som opplever raskere og mer stabil internettforbindelse. Installasjonen av fiber i hver leilighet har vært et omfattende prosjekt som har krevd betydelig innsats, og vi ønsker å takke alle beboere for deres tålmodighet og støtte gjennom prosessen.

Vi erkjenner at for beboere som primært ønsker tradisjonelle TV-tjenester eller spesifikke kanaler, kan denne løsningen oppleves som mindre optimal. For de som benytter strømmetjenester, representerer fiberoppgraderingen en klar forbedring. Styret vil i fremtiden vurdere muligheten for felles TV-løsninger dersom vi finner prisgunstige alternativer som dekker beboernes behov.

Solcellepaneler på taket

Styret har innhentet anbud på installering av solcellepaneler på taket. Dette ble ikke vedtatt fulgt opp, da etablering av solcelleanlegg ville bli uforholdsmessig kostbart på tross av muligheten for støtte fra Oslo kommune.

Økonomi

Styret har hatt et målrettet fokus på å gjøre driften så kostnadseffektiv som mulig, slik at kostnadsøkninger på felleskostnadene ut til beboerne blir så liten som overhodet mulig. Vi så oss imidertid nødt til å øke felleskostnadene med 5% for 2025, mest som følge av større økninger av kommunale avgifter.

Styret har også vært aktiv på reforhandling av andre eksisterende kontrakter med fokus på kostnadsreduksjoner, og byttet andre leverandører, verifisert at eksisterende avtaler er på markedsmessige vilkår, eller å verifisere at kvalitet svarer til pris. Dette sikrer at beboerne i sameiet må betale så lite som mulig samtidig og at tjenesteleverandører gir oss gode tjenester tilbake. Vi håper at beboerne er fornøyde med styrets målrettede innsats for en kostnadseffektiv drift av sameiet.

Styret arbeider med spørsmålet om hvordan sameiet skal utnytte de ledige arealene. I dette inngår også det tidligere vaskeriet som blir stengt som vaskeri.

Styret har kjøpt inn en robotgressklipper som tar gressklippingen i bakhagen.

Fremtidige prosjekter

Nedenfor har vi gitt en oversikt over det styret nå ser som de viktigste vedlikeholdsprosjektene i et 5-års perspektiv. Men som vi vet, det vil dukke opp behov som vi ikke ser nå.

Viktige kilder for denne oversikten er:

- OBOS Prosjekt: Vedlikeholdsnøkkel, en tilstandsvurdering med utviklingsplan, august 2018
- Ullerud AS: Tilstandsrapport, brannteknisk vurdering, februar 2019

For de fremtidige prosjektene er det tre oppgaver som merker seg ut:

Skifte av vinduer, brannverntiltak og tiltak elektro.

Baderomsvinduer Det har kommet informasjon som tilsier at baderomsvinduene på tverrveggen utenfor 29 B er av en svært dårlig kvalitet. Disse vinduene ble ikke skiftet ved den forrige vindusutskifting. Dette er særegne vinduer som kan skiftes uavhengig av øvrige vindusutskifting. Fagfolk vil se på saken.

Vinduene

Styret har i forkant av årsmøtet gjennomført en undersøkelse blant beboerne for å kartlegge tilstanden på vinduene i sameiet. Vi fikk inn 33 svar av totalt 96 enheter, altså en svarprosent på ca. 34 %.

Resultatene viser at flertallet opplever vinduene som i grei eller god stand, men det er flere som melder om utfordringer:

- 8 enheter (av 33) beskriver tilstanden på vinduene som *dårlig* eller *veldig dårlig*.
- 29 vinduer der de melder om utettheter som fører til trekk.
- 10 vinduer der det er rapporterer om skader på karm eller vindusrammer innvendig.
- 28 vinduer har skader på karm eller rammer utvendig.
- 14 vinduer melder om manglende feste til hasper.
- 8 vinduer har ødelagte vindusvridere.
- 9 enheter opplever at vinduer er vanskelige å åpne eller lukke.

I tillegg kom det inn flere fritekstkommentarer, hvor noen melder om blant annet:

- Vanninntrengning ved dårlig vær.
- Mekanismer som ikke fungerer som de skal.
- Slitte tetningslister og synlig forvitring i treverket.
- Dårlig funksjon på låsemekanismer for å holde vinduer i åpen stilling.

Det er tydelig at noen vinduer begynner å bli preget av alder og slitasje, og det er behov for tiltak på enkelte enheter.

Hovedvannsledninger
Ett av tre vanninnlegg ble skiftet i 2015. Basert på levetiden til kobberrør, bør utskifting av de to siste

vanninnleggene planlegges i løpet av neste 5-års periode. Samtidig bør det foretas funksjonstesting av de utvendige stoppekranene.

Vannmåler

Med stadige økninger av vann og kloakkgebyr og med relativt større leiligheter med relativt færre beboere så blir vi anbefalt å vurdere installering av vannmåler inn til sameiet og gå over til å betale for målt forbruk. Vi blir forespeilet at dette kan være en investering som tilbakebetales i løpet av 12-18 måneder.

Brannverntiltak

Styret vurderer å sette inn røykluker i trappeoppgangene 15 B, C og D, noe som er blitt påpekt i brannteknisk vurdering.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.05.25
Selskapsnummer: 1135 **Selskapsnavn:** SAMEIET SOLHAUGEN

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 SAMEIET SOLHAUGEN

Organisasjonsnummer: 976794478
Møtet ble avholdt 7. mai kl. 18:00, Benneches gate 4 .

Antall stemmeberettigede som deltok: 37
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 6

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.

slag til vedtak:
nilla Brøndbo 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.

slag til vedtak:
n protokollvitner ble Rune Aale Hansen og Anne Breivik foreslått.

Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på med unntak av utsendelse av regnskapet. Styret ønsker å gjøre noen endringer som vil påvirke årsresultatet. Det vil bli avholdt ett digitalt årsmøte der årsregnskapet for 2024 behandles.

slag til vedtak:
einnkallingen godkjennes

Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling
Styret har ønsket en endring av årsregnskapet som medfører at det må sendes til revisor på nytt for 1 gangs revisjon. Årsregnskapet vil bli sendt ut så snart det er ferdig behandlet av EY.



slag til vedtak:
rapport og årsregnskap behandles i digitalt årsmøte.

Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til det samme som i forrige år - kr 160 000.



slag til vedtak:
rets godtgjørelse settes til 160 000

Vedtatt.

7. Endringer i prosessen for individuell energimåling

Styret foreslår endringer i prosessen for individuell energimåling for å redusere kostnader og gjøre avregningene enklere å forstå.
Kostnadene ved dagens løsning spiser opp en stor del av besparelsen. Styret foreslår derfor:

- Å gå fra halvårlige til årlige avregninger (ca. 40 000 kr i årlig besparelse).
- Å avregne all fjernvarme via akonto, inkludert både individuell måling og fordeling etter eierbrøk, med-tilsvarende justering i felleskostnadene.

Endringene vil forenkle prosessen uten å endre totalkostnaden for den enkelte

sameier. **Bakgrunn**

På årsmøtet i 2021 vedtok Sameiet Solhaugen å innføre individuell energimåling for fjernvarme. Estimater indikerte en årlig kostnad på ca. 50 000 kr etter installasjon, med en forventet besparelse på ca. 20 % (170 000 kr årlig), basert på at 65 % av fjernvarmekostnadene gjelder oppvarming. Systemet ble installert i 2023 og operative fra mai 2023.

Vi estimerer at besparelsen vi faktisk ser er mellom 10 og 15% men med store forskjeller mellom de som bruker mest og minst.

Utfordringer

- **Kompleksitet i avregningsprosessen**: Den opprinnelige planen om halvårlige avregninger viste seg mer komplisert enn forventet. I tillegg til kostnader hos leverandøren ISTA, påløper kostnader fra OBOS for gjennomføring av avregningene, totalt ca. 40 000 kr per avregning (80 000 kr årlig). Det betyr at store deler av besparelse går til administrasjon.

- **Gjennomførte avregninger**: Avregninger er gjennomført for periodene 1. mai 2023–31. desember 2023 og 1. januar 2024–30. juni 2024. For disse periodene hadde vi ingen dedikert akonto, og styret vedtok at 65 % av budsjettert fjernvarmekostnad skulle bli ansett som forskuddsbetalt, i tråd med opprinnelige forutsetninger. Ulike periodelengder (8 måneder inkludert sommer i 2023, våren 2024) og ulike budsjetterte varmekostnader per måned medførte at beregnet akonto beløp var forskjellig i de to avregningene.
- **Uklarhet i avregningene**: ISTAs avregningskjema inkluderte både de 65 % som fordeles etter forbruk (og der akonto er relevant) og de 35 % som fordeles etter eierbrøk (der kostnaden hentes inn via felleskostnader). For å få dette til å gå opp så må vi da også hensynta de 35% som blir betalt via felleskostnadene som ikke er betalt via akonto.

Kombinasjonen av ulike perioder, akontobeløp og inkludering av felleskostnader gjorde og gjør avregningene vanskelige å forstå for sameierne.

Forslag til endringer

For å forenkle prosessen og redusere kostnader foreslår styret følgende:

1. **Overgang til årlige avregninger fra 2025**: Dette vil redusere antall avregninger fra to til én per år, med en estimert besparelse på ca. 40 000 kr årlig.
2. **Avregning av all fjernvarme via akonto**: Både de 65 % som fordeles etter forbruk og de 35 % som fordeles etter eierbrøk, skal avregnes via akonto. Dette vil medføre at vi reduserer felleskostnadene med dette og overfører det til en økt akonto. Totalkostnadene for de 35% som blir fordelt etter sameierbrøk vil ikke forandres.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at årsmøtet vedtar de foreslåtte endringene for å redusere kostnader og øke forståeligheten av avregningsprosessen.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet går over fra halvårlige til årlige avregninger for individuell energimåling. All fjernvarme, både det som er basert på målt forbruk (65 % av fjernvarmekostnaden) og det som gjelder varmt vann og fellesområder og som fordeles etter eierbrøk (35 % av fjernvarmekostnaden), avregnes via akonto.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Skriftlig redegjørelse fra styret for fastsetting av akonto avregning.

Fremmet av: Marius Eide

Viser til vedtak om individuell avregning av fyringsutgifter den 04.05.2022. Viser også til 3 stk.avregninger som er sendt ut til beboerne i etterkant.

Det har dessverre forekommet flere uregelmessigheter i sameiet ved overgang til akonto betaling for fyring. Beboerne har fått en skjult økning av husleien ved at styret har redusert akontobeløpet for fyring uten å redusere husleien.

I januar 2025 ble mitt akontobeløp satt ned med over 500 kroner, uten at husleien ble satt ned.

Sameiet har relativt likt budsjett for fyringsutgifter i 2025 som i 2024, som styret har bekreftet skriftlig. Derfor vil jeg måtte betale ca. 500 kroner ekstra pr. mnd. når avregningen blir sent ut i etterkant. I realiteten betyr

dette at beboernes husleie har økt med ca. 500 kroner ekstra i måneden. Økningen vil gjelde for alle beboerne i sameiet basert på deres eierbrøk. Og dette er i tillegg til de 5% som styret allerede har varslet.

Ved at styret setter ned akonto beløpet uten å redusere husleien vil beboerne få en ekstra regning i etterkant. De som får tilbake penger etter utregningen, vil også få tilbake vesentlig mindre enn det de egentlig har krav på. Dette synes jeg ikke er greit, og det er trolig heller ikke i tråd med Lov om eierseksjoner og regnskapsregler. Det som skjer i praksis i 2025, er at sameie får ca. 500.000 kroner ekstra i året til andre utgiftsposter, fordi styret har redusert akontobeløpet.

Jeg er innforstått med at alle innbetalingene som gjøres til sameiet også går til sameiet som jeg er en del av, men det er ikke relevant for denne saken. Vil også nevne at det tidligere er lagt på ca. kr. 100.000, - for administrasjonskostnader knyttet til avregningen for de 2 første periodene beboerne har mottatt, som også blir motregnet på akonto regnskapet.

Tidligere betalte vi fyring inkludert i husleien. Vanlig praksis ved overgang til a-konto-avregning,skal kostnadene som tidligere var knyttet til fyring overføres til akonto-betaling som skal være spesifisert på faktura for husleie. Dvs. Vi betaler samme husleie, men andel som tidligere har gått til fyring skal motregnes akonto avregningen etter forbruk. Normal praksis er at dette innføres på begynnelsen av hvert kalenderår, spesielt ved oppstart av måling av individuelt forbruk, som vi har gjort i vårt sameie. Størrelsen på akonto beløpet skal også tydelig kommuniseres til beboerne i forkant slik at man har full oversikt over sine bokostnader. Akonto betalingen motregnes av kostnader for fyring som går over 12 mnd. Og derfor skal også akonto betalingen være lik hver mnd. Styret har bekreftet skriftlig til meg at de opererer med ulikt beløp for akontobeløp for hver periode. I regnskapet skal det føres et eget akonto regnskap.

Normal praksis innebærer at styret skulle avklart og regnet seg frem til hva akontobeløpene til hver enkelt beboer skulle være før vi satte i gang med individuell måling den 01.01. 2023. Dette skulle regnes ut basert på de totale fyringskostnadene for 2022. Dette ble ikke gjort, og det betyr at avregningene som har blitt sendt ut for 3 perioder ikke stemmer. Alle beboerne har fått økte kostnader utenom husleien.

Akonto beløpet kan økes eller senkes på begynnelsen av året, eller under året, men da skal også felleskostnadene til hver enkelt økes eller senkes. Det er også normal forretningsskikk at dette kommuniseres til beboerne i forkant. Hvis f.eks. fyringskostnadene øker betraktelig i markedet, kan styret informere beboerne om at akontobetalingen må settes opp, og da vil den totale husleien naturligvis også bli høyere, fordi akontobeløpet økes. Dette er pga. at sameiet ellers vil få mindre likviditet og må sikre at de kan betale månedlige fyringskostnader.

Jeg stiller meg undrende til måten individuell avregning av fyringsutgifter har blitt administrert på. Jeg har selv erfaring med å sette opp akonto- regnskap i sameier, jeg har også for ordens skyld rådført meg med fagfolk, og jeg har purret på styret flere ganger siden 2022, om informasjon om akontobeløpet de skulle sette før de innførte dette. De har aldri kunnet gi meg svar på dette. Jeg har kun fått tilbakemelding på at dette har vært krevende. Jeg har måttet regne meg frem til dette selv, og første gang de har opplyst om dette var da jeg så det på min faktura for husleie for januar 2025.

Jeg frykter at dette eskalerer og at flere mister oversikten over de totale bokostnadene, i tillegg tilat de blir vesentlig høyere enn nødvendig. Det virker som om det har vært knyttet stor usikkerheti styret om til hvordan dette skal gjøres etter den skriftlige kommunikasjonen jeg har hatt med styret.

Forslag til vedtak:

Vedtak1.

Styret redegjør skriftlig til alle beboerne for hvordan akontobeløpet og akontobetaling har blitt fastsatt og utført hittil. Samt hvordan dette blir fastsatt og praktiseres videre i sameiet.

Vedtak 2.

Styret plikter fremover å levere et fullstendig og transparent akonto regnskap til alle beboerne 1 gang pr. år, for hele kalenderåret.

Styrets innstilling
Styret erkjenner at innføringen av individuell energimåling og akontobetaling har vært komplisert, og at informasjonen kunne vært kommunisert bedre underveis. Likevel mener styret at prosessen nå er tilstrekkelig godt opplyst, og at gjeldende praksis med avregninger fra ISTA allerede gir en fullstendig og transparent oversikt over energikostnadene. Videre forbedring av kommunikasjonen vil bli prioritert, slik at alle beboere har bedre oversikt over sine bokostnader fremover.

Styrets forslag til vedtak

1. Årsmøtet tar styrets redegjørelse til orientering.

   Styret forplikter seg til å fortsette å levere årlige, klare oversikter over innbetalinger og forbruk via avregningene
2. fra ISTA.

   Styret vil ved fremtidige endringer i akonto-beløp sikre bedre kommunikasjon og tydeliggjøre eventuelle
3. justeringer i forkant overfor beboerne.



slag til vedtak:
slagsstiller trakk forslag for behandling.

Vedtatt.

9. Forslag om endring av adresse for eiendommen

Fremmet av: Anette Kildal

Bakgrunn
Sameiets nåværende adresse er registrert som **Colletts gate 15–29B**.
Dette skaper praktiske utfordringer fordi:

- Sameiets inngangsdører har direkte adkomst fra **Mikkel Doblougs gate**, ikke Colletts gate.
- Eiendommen har ingen fysisk adkomst fra Colletts gate.
- Ved GPS-søk, Google Maps og lignende blir bygningen feilaktig knyttet til Colletts gate, noe som medfører forvirring for taxi, budleveranser og utrykningskjøretøy.
- Beboere opplever ofte at leveranser ikke blir fullført fordi inngangen ikke l9nnes på oppgitt adresse.

Endring av adressen vil gjøre det enklere for besøkende og leverandører å l9nne frem, og øke sikkerheten ved behov for utrykning.

Prosess for adresseendring

- Det koster ingenting å søke om adresseendring.
- Prosessen innebærer å sende en henvendelse til Oslo kommune med forslag til nye adresser.
- Kommunen vil behandle søknaden, varsle berørte parter, og vurdere eventuelle innspill før vedtak.
- Ved godkjenning vil kommunen registrere endringen i Folkeregisteret, Kartverket og Posten.
- Beboere må selv oppdatere adresse hos øvrige instanser på samme måte som ved flytting.

En beboer har tilbudt seg å utarbeide og sende henvendelsen til Oslo kommune dersom forslaget vedtas.

Forslag til ny adresse

Det foreslås at eiendommens adresse endres fra **Colletts gate 15–29B** til:

- **Mikkel Doblougs gate 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20 og 22.**

Styrets innstilling

Styret ser at det er fordeler med å ha en mer "logisk" addresse, men ser samtidig at det er flere ulemper med en eventuell endring.

- **Praktisk arbeid for beboerne:** Alle beboere må selv endre adresse hos Folkeregisteret, banken, forsikringsselskap, arbeidsgiver, osv., tilsvarende som ved vanlig flytting.
- **Midlertidig forvirring:** I en overgangsperiode kan det være noe forvirring, spesielt med fakturaer og post, til adressen er oppdatert overalt.
- **Historisk tilknytning:** Eiendommen har vært registrert med Colletts gate som adresse i lang tid, og enkelte kan oppleve dette som en unødvendig endring.

Styrets samlede anbefaling:

Styret vurderer at fordelene ved å ha en korrekt og logisk adresse klart veier tyngre enn ulempene, og anbefaler derfor årsmøtet å vedta at vi søker om adresseendring som foreslått.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Det var 20 stemmer mot forslaget.**

10. Utredning av IN-ordning for fellesgjeld

Sameiet har i dag et felles lån på ca. 15,5 millioner kroner, som innebærer en gjennomsnittlig fellesgjeld på omtrent 160 000 kroner per sameier. Renten på lånet er for tiden 7,14 %, noe som medfører betydelige kostnader for sameiet gjennom fellesutgiftene. For å vurdere muligheter for å redusere disse kostnadene, foreslås det at årsmøtet ber styret om å utrede etablering av en IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld) før neste årsmøte.

En IN-ordning gir den enkelte sameier mulighet til å betale ned hele eller deler av sin andel av sameiets fellesgjeld. Dette kan redusere de månedlige fellesutgiftene for den enkelte sameier, da rentekostnadene på den nedbetalte gjelden bortfaller. Ordningen gir fleksibilitet ved at sameiere kan velge å nedbetale sin andel direkte, ta opp privatlån med lavere rente enn fellesgjelden, eller fortsette å betjene gjelden gjennom fellesutgiftene.

Fordeler med IN-ordning

- **Reduserte fellesutgifter**: Sameiere som nedbetaler sin andel av fellesgjelden, vil få lavere månedlige kostnader.
- **Fleksibilitet**: Sameiere kan velge den betalingsmåten som passer deres økonomiske situasjon best.
- **Salgbarhet**: Leiligheter uten fellesgjeld kan være mer attraktive på boligmarkedet.
- **Økonomisk gevinst**: Dersom sameiere har tilgang til privatlån med lavere rente enn 7,14 %, kan de spare differansen i rentekostnader.

Risikoer og tiltak for å minimere disse

Det er noen potensielle risikoer knyttet til IN-ordning, som at verdistigningen på leiligheter uten fellesgjeld ikke nødvendigvis samsvarer med nedbetalt beløp, eller at nedbetalt fellesgjeld kan være tapt dersom sameiet går konkurs. For å minimere risiko foreslås følgende tiltak:

- **Sikring av fellesutgifter**: Etablering av en forsikringsordning gjennom en profesjonell partner (f.eks. Gjensidige Forsikring) som sikrer sameiet mot manglende innbetaling av fellesutgifter fra andre sameiere.
- **Profesjonell innfordring**: Tett oppfølging av ubetalte fellesutgifter, med mulighet for tvangssalg av leiligheter dersom betaling uteblir, i henhold til Eierseksjonsloven § 31.
- **Sunn økonomistyring**: Fortsatt fokus på transparent og forsvarlig økonomisk drift i

sameiet. **Juridiske rammer**

Ifølge Eierseksjonsloven § 30 er hver sameier ansvarlig for sin andel av fellesgjelden basert på sameiebrøken. Ved å betale ned sin andel av fellesgjelden, fritas sameieren for videre ansvar overfor kreditor. Sameiet har også panterett i hver seksjon for krav knyttet til sameieforholdet, jf. Eierseksjonsloven § 31, noe som gir en ekstra sikkerhet for sameiets økonomi.

En IN-ordning kan gi sameierne økt fleksibilitet og mulighet til å redusere sine månedlige kostnader, samtidig som den kan gjøre leilighetene mer attraktive på markedet. Ved å utrede ordningen grundig, sikrer vi at en eventuell etablering skjer på en trygg og økonomisk forsvarlig måte for alle parter.

Styrets innstilling
Årsmøtet ber styret om å utrede muligheten for å etablere en IN-ordning for sameiets fellesgjeld. Utredningen skal inkludere:

1. En vurdering av økonomiske fordeler og ulemper for sameiet og den enkelte sameier.
2. En plan for å minimere risiko, inkludert sikring av fellesutgifter og rutiner for innfordring.
3. En oversikt over praktiske og juridiske aspekter ved etablering av ordningen.
4. Anbefalinger for hvordan ordningen kan implementeres på en trygg og effektiv måte.

Utredningen skal presenteres for årsmøtet i 2026, slik at sameiet kan ta en informert beslutning om hvorvidt en IN-ordning skal etableres.

[redacted]slag til vedtak:
[redacted]ret anbefaler at årsmøtet støtter forslaget om å utrede en IN-ordning.

Vedtatt.

11. Utskifting av vinduer/balkongdører i sameiet

Vinduene og balkongdøreri sameiet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid, og for enkelte leiligheter kan levetiden allerede være overskredet. Styret har vurdert alternativer som oppussing, men konkluderer med at en full utskifting av vinduene er den mest hensiktsmessige løsningen. Dette vil sikre langvarig kvalitet, redusere vedlikeholdsbehov og gi økonomiske og miljømessige fordeler. En utskifting kan også kvalifisere for økonomisk støtte på opptil 15 % gjennom tilgjengelige subsidieordninger.

Begrunnelse for utskifting

- **Utløpt levetid**: Vinduene er utsatt for slitasje og oppfyller ikke lenger moderne standarder for energieffektivitet og tetthet.

- **Økt komfort**: Nye vinduer med trelagsglass vil redusere trekk, øke lysinslipp forbedre lydisolering og gi en mer behagelig inneatmosfære.
- **Energibesparelser**: Ved å bytte til vinduer med en U-verdi på 1,2 (dagens minimumskrav) kan hver leilighet spare opptil 4600 kroner årlig i oppvarmingskostnader, basert på et vindusareal på 25 % av boligens gulvareal. Vinduer med U-verdi på 0,8 gir ytterligere besparelser og koster kun 900 kroner ekstra per vindu.
- **Større lysinslipp**: Nye vinduer har smalere karmer, noe som øker glassarealet og gir mer naturlig lys inn i leilighetene, noe som forbedrer boopplevelsen.
- **Redusert vedlikehold**: En samtidig utskifting av alle vinduer gir styret bedre kontroll over fremtidige vedlikeholdskostnader, da alle vinduer vil ha lik alder og tilstand.
- **Økonomisk støtte**: Utskifting kan kvalifisere for støtteordninger som dekker opptil 15 % av kostnadene, noe som reduserer sameiets investering.

Fordeler ved å bytte alle vinduer samtidig

- **Ensartet kvalitet**: Samtidig utskifting sikrer at alle vinduer har samme standard og levetid, noe som forenkler fremtidig vedlikehold.
- **Effektiv gjennomføring**: En samlet utskifting reduserer logistikkostnader og forstyrrelser for beboerne sammenlignet med gradvis oppussing.
- **Estetisk helhet**: Nye vinduer gir et enhetlig utseende på bygningen, noe som kan øke eiendommens verdi og attraktivitet.

Styrets innstilling
Årsmøtet ber styret om å:

1. Utarbeide en detaljert plan for utskifting av alle vinduer i sameiet, inkludert kostnadsoverslag, tidsplan og finansieringsmuligheter.
2. Innhente tilbud fra flere leverandører for vinduer med U-verdi på 1,2, samt vurdere opsjonen for U-verdi på 0,8.
3. Søke om økonomisk støtte på opptil 15 % gjennom relevante subsidieordninger.
4. Presentere en ferdig plan med anbefalinger for årsmøtet i 2026 (evt arrangere et ekstraordinært årsmøte tidligere), slik at sameiet kan fatte en endelig beslutning om gjennomføring.

rslag til vedtak:
rets innstilling vedtas.

Vedtatt. Det var 26 stemmer for og 5 stemmer mot.

12. Etablering av felles trådløst brannvarslingssystem

Sameiet Solhaugen har mottatt et tilbud fra Sfty AS om levering av et trådløst, seriekoblet brannvarslingssystem for både leiligheter og fellesområder. Styret anser investeringen som viktig for å styrke brannsikkerheten i sameiet, forenkle HMS-ansvaret, og sikre at sameiet oppfyller kravene i *Forskrift om brannforebygging* (FOB) samt byggeforskrifter før TEK10.

Tidligere vurderte løsninger har enten vært betydelig dyrere (over 3 millioner kroner) og krevde omfattende kabling inn i hver boenhet eller de har ikke oppfylt ønsket om seriekobling av alarmer på tvers av boenhetene.

Tilbudet fra Sfty AS imøtekommer våre krav ved å:

- Benytte trådløs kommunikasjon (WiFi og mesh-nettverk)
- Inkludere tilkobling til døgnbemannet alarmsentral
- Gi utvidelsesmuligheter for innbruddsalarm, inneklimaovervåking og fremtidig vannlekkasjevarsling

Funksjonalitet

- **Brannvarsling:** Seriekoblet, trådløst system som sikrer rask varsling ved røykutvikling.
- **Innbruddsalarm:** Systemet kan fungere som innbruddsalarm i hver enkelt leilighet. Beboerne kan aktivere/deaktivere via app.
- **Inneklimaovervåking:** Røykvarslerne måler temperatur og luftfuktighet. Varsler kan sendes til beboere via app ved avvik.

Teknisk løsning

- **Utstyr:** Sfty Sense Multivarslere (NS-EN 14604-godkjent og CE-merket).
- **Dekning:**
  Alternativ 1: 236 enheter – 192 i leiligheter (2 per boenhet) og 44 i fellesområder (4 per oppgang).
  Alternativ 2: 44 enheter – kun i fellesområder (4 per oppgang).
- **Kommunikasjon:** WiFi og mesh-nettverk med redundans ved strøm- eller nettutfall.
- **Oppfølging:** Døgnbemannet alarmsentral verifiserer alarmer og varsler brannvesenet ved behov.
- **Varsling:** SMS, push-meldinger og e-post.

Økonomi

Sfty AS tilbyr løsningen som "Trygghet som en tjeneste" – fast månedlig beløp som inkluderer installasjon, drift, support og opplæring.

- **Alternativ 1 (Anbefalt):** Leiligheter + fellesområder
  Oppstartskostnad: 296 853 kr (inkl. mva, etter rabatt)
  Månedlig kostnad: 7 524 kr (inkl. mva), ca. 80 kr per boenhet/måned
  Alternativt: 13 095 kr/mnd uten oppstartskostnad
- **Alternativ 2:** Kun fellesområder
  Oppstartskostnad: 88 463 kr (inkl. mva, etter rabatt)
  Månedlig kostnad: 1 254 kr (inkl. mva), ca. 13 kr per boenhet

Begge alternativene inkluderer portaltilgang, alarmsentral, meldingssystem, innbruddsalarm og inneklimaovervåking.

Styrets innstilling
Årsmøtet vedtar å gi styret fullmakt til å:

1. Gjennomføre en befaring for å verifisere tekniske og økonomiske forutsetninger i tilbudet fra Sfty AS.
   Basert på befaring og endelig tilbud, inngå avtale om etablering av nytt brannvarslingssystem, fortrinnsvis basert på alternativ 1 (leiligheter + fellesområder), eventuelt alternativ 2 (kun fellesområder) dersom
2. forholdene tilsier det.
3. Sikre at prosjektet gjennomføres innenfor den økonomiske rammen presentert for årsmøtet.

✕ **Ikke vedtatt.**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Etablering av felles brannvarsling i både leiligheter og fellesarealer
>
> **Forslag til vedtak 2:**
> Etablering kun i fellesarealer

13. Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Mari Braanaas
Hanne Pedersen Rekkedal

Følgende stilte til valg:
Mari Braanaas
Hanne Pedersen Rekkedal

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne Breivi
Kristine Haglerød
Rune Aale-Hansen

Følgende stilte til valg:
Anne Breivi
Kristine Haglerød
Rune Aale-Hansen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Kjersti Lyngstad

Følgende stilte til valg:
Kjersti Lyngstad

Transaksjon 09222115557548308958 Signert CB1, CB2, RAH, AB, SM

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Albertine Elizabeth Tønsberg
COLLETTS GATE 15C

Dato: 22.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531135
9147692

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.217 BNR. 55

Vi viser til bestilling av 20260422 for COLLETTS GATE 15C.

GNR. 217 BNR. 55

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.07.1934.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

5747 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

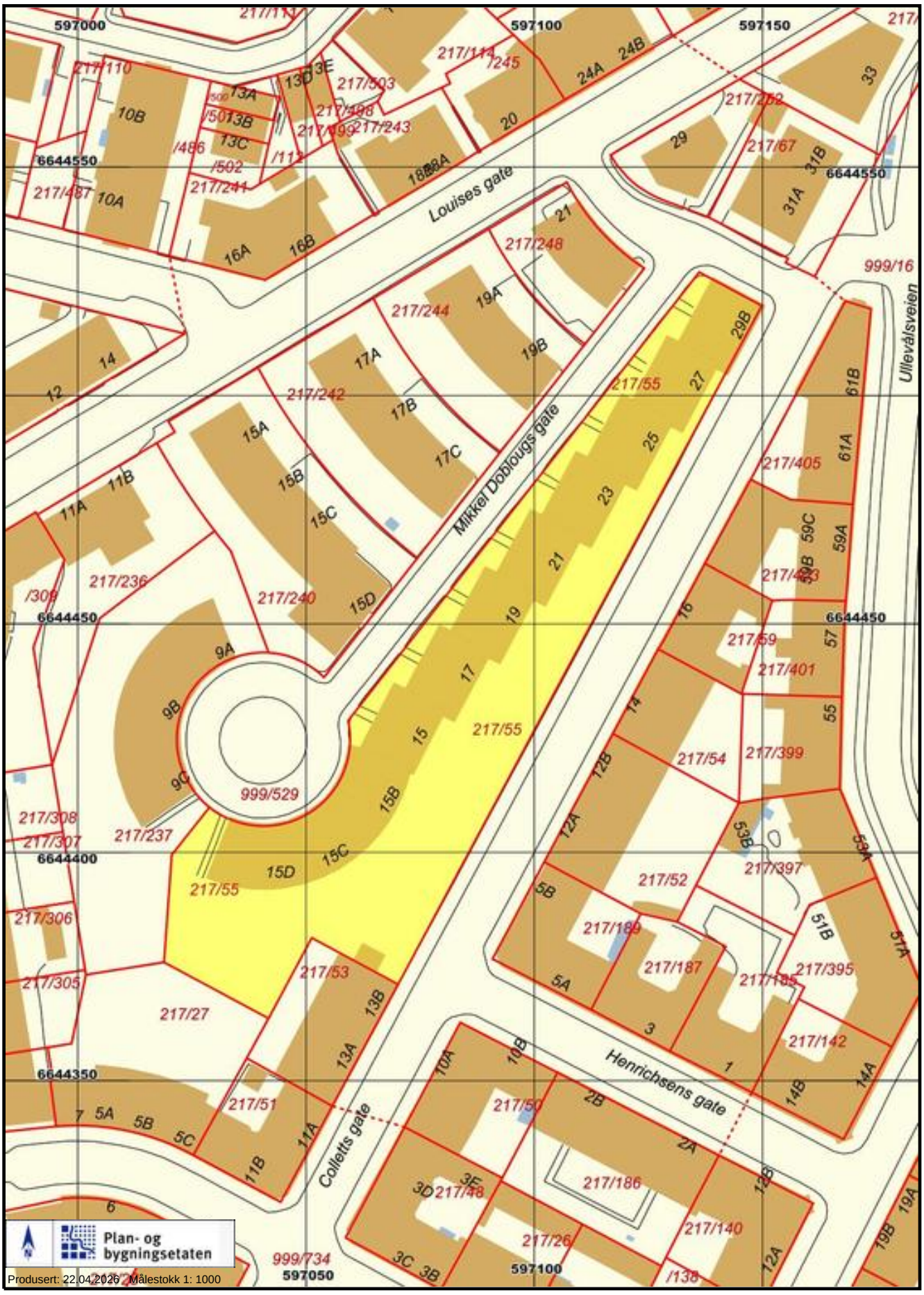
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


Louises gate
Mikkel Doblougs gate
Henrichsens gate
Colletts gate
Ullevålsveien
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 22.04.2026 Målestokk 1: 1000

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo

S-132GO

Vestre bydeler III

Vedtaksdato: 03.02.1939

Vedtatt av: Arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 193901367

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 847, 981, 16082, V211243, 17353, 25161, V241293, 3483, 54052, V311090, V120462, 38476, V110764, 41972, V241293N2, V110494, 31950, V200905, V070199

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

VEDTEKT 172A
Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.
A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.
B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult. Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene om kring.
Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf. 29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".
Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.
Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.
Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til mur livets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m . Bygninger som ligger på hjørne eller i

vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front- (ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.
Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

§ 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
Overkant hovedgesims (d.e.murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

§ 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

§ 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

§ 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

§ 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER (på byplan anført S.B.)
1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b. Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

§ 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.
==========

VEDTEKT 172B

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE.

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr	Vedtatt	Godjent av bystyret	Stadfestet av dept.	Byplan
170	6/4-37	20/1-1938	3/2-1939	I B.III
172B	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
176	27/9-38	16/10-1942	22/12-1942	I B.IV
200	Del av Grunerløkka	23/5-1947	26/9-1947	I B.I
180	29/8-39	27/8-1942	6/11-1942 (s-176)	I B.I
182B	28/11-39		28/4-1947	Ø B. V
187	23/4-40			I B. V
195	16/8-38	(Maks ges. + 12.0) par. 19 havneloven		Sjursøya

Byplanvedtekt.

§ 1.

A. Det tillates med de nedenfor under p. B nevnte unntak bare ført opp bygninger bestemt for boliger eller forretningslokaler forutsatt at disse ikke er i strid med bygningsvedtektenes par.63 - 1. Det er dessuten adgang til oppførelse av stall, garasje eller lignende bebyggelse til oppbevaring av driftsmidler.

B. Unntatt fra foranstående er arealer som er satt av til:
   1. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på reguleringsplanen merk. "Off. bebygg.".
   2. Industribebyggelse, på reguleringsplanen merket med gult. På tomter, hvor det finnes eldre industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygning av disse selv om de ikke ligger på de foran nevnte arealer.

§ 2. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er angitt er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser og side og bakbygninger er her tillatt i sånn utstrekning at bygningslovens krav til lys og luft for oppholdsrom for mennesker tilfredsstilles.
Denne bebyggelses høyde må ikke overstige de tilhørende gårdsroms minste utstrekning:
Er gårdsrommet uregelmessig kan bygningsrådet fastsette en gjennomsnittshøyde.
Hvor flere gårdsrom støter til hverandre og er sikret mot bebyggelse, skal bygningsrådet kunne beregne høyden i forhold til disses sammenlagte utstrekning.
På side og bakbygninger tillates ikke tilbaketrukne overetasjer over denne høyde, og taket skal være flatt med heldningsvinkel på maksimum 10 grader.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter iøvrig tillater. Dette gjelder såframt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombyning eller er til hinder for gjennomføringen av byplanen.(Denne paragraf er i den foreliggende form vedtatt av reguleringsrådet 6/6 og 8/8-1944, godkjent av "ordføreren" 30/11-1944 og stadfestet av innenriksdepartementet 9/1-1945)

§ 3. Bygningen skal føres opp til den største gesimshøyde som er fastsatt ved byplanen. Hvor det ikke er påført gesimshøyder eller etasjeantall skal bebyggelsen føres opp til den største høyde som er tillatt etter vedtekt til bygningsloven par 71
Over gesimsen kan - eventuelt skal - føres opp overetasjer i slikt antall og innenfor den vinkel, som er anført på regulerings planen. Hvor ingenting er anført om takvinkelen skal overetasjen ligge innenfor en

hellingsvinkel på 45 grader. Mellom overetasjen og gesimsen skal taket være flatt, taket for øvrig skal være flatt med en hellingsvinkel på maksimum 10 grader.

§ 4. Bygningene skal på alle fra gaten synlige sider (heriblant også branngavler, for så vidt disse ikke er dekket av nabohus) ha fasademessig utstyr. De forskjellige bygningers ytre skal for sammenhørende bygningsgrupper være i det vesentlige i samsvar med hverandre, utført i noenlunde ensartede materialer og farge samt - så vidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 5. Hvor det er regulert tilbaketrukket byggelinje skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent "parkgjerde" av høyst 0,50 m høyde. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Innhegningen skal være av samstemmende ut- seende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av åpent område mellom bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1,80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 6. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

Særbestemmelser.
(på reguleringsplanen anført S.B.)

1. (Indre bydel III,vedtekt nr.170 og Vestre bydel III,vedtekt nr.172,B) Bebyggelsen rundt St.Olavs plass skal føres opp til den høyde for gesims og overbygning som er vist på plan og skjema vedtatt av Oslo reguleringsråd 22. oktober 1936. Fasade mot gårdsplass kan føres opp til samme høyde. Langs de tilstøtende gater skal hovedgesimsen på de tomter som støter til plassen føres opp til samme høyde og over denne kan det føres opp overetasjer innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

2. (Indre bydel III,vedtekt nr.170) På bebyggelsen i kvartalet mellom Torget - Kirkegata - Karl Johans gate - Kongens gate skal hovedgesimsen ligge omkring kote + 28,0 hvorover det skal være balustrade med overkant omkring + 29,0. Over hovedgesimsen skal oppføres overetasje, 3,0 m høy og 1,20 m tilbaketrukket fra fasadeflukten. På Torget 2´s fasade mot Kirkegata skal 1ste etasjes ytterflate legges ca. 2,25 m tilbaketrukket fra den tidligere bestemte gatelinje (sidepartiene). Det derved frilagte areal reguleres som fortau, men med adgang til anbringelse av søyler for de overliggende etasjer.(siste avsnitt er vedtatt av reguleringsrådet 31/1 og 11/4-1939)

3. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mot Karl Johans gate mellom Rosenkranzt gate og Universitetsgata skal overetasje eller arker på kote + 28,80. Takene skal overkant av hovedgesims ligge på kote +26.30 og overkant ha samme helling som nr. 33 og ingen del (skorstener og ventilasjonspiper unntatt) ligger over kote + 32,30.

4. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mellom Nedre Hammersborg gate - Møllergata - Krist kirkegård - Just Høegs gate kan taket ha en hellingsvinkel på inntil 30 grader.

5. Opphevet ved vedtak av 24/8-1943.

6a. (Indre bydel III,v edtekt nr.170) På Storgatas vestside mellom Youngs gate og Bernt Akers gate skal 1ste etasjes byggelinje våre 7,0 m tilbaketrukket fra gatelinjen og fortauet med en fri høyde på minst 4,5 m tillates anbragt på denne del. 6b. Bæresøylene i 4,5 meters høyde utføres med det minste tverrsnitt som statiske hensyn tilsier.

7. Opphevet ved vedtak av 11/3 og 6/5-1947.

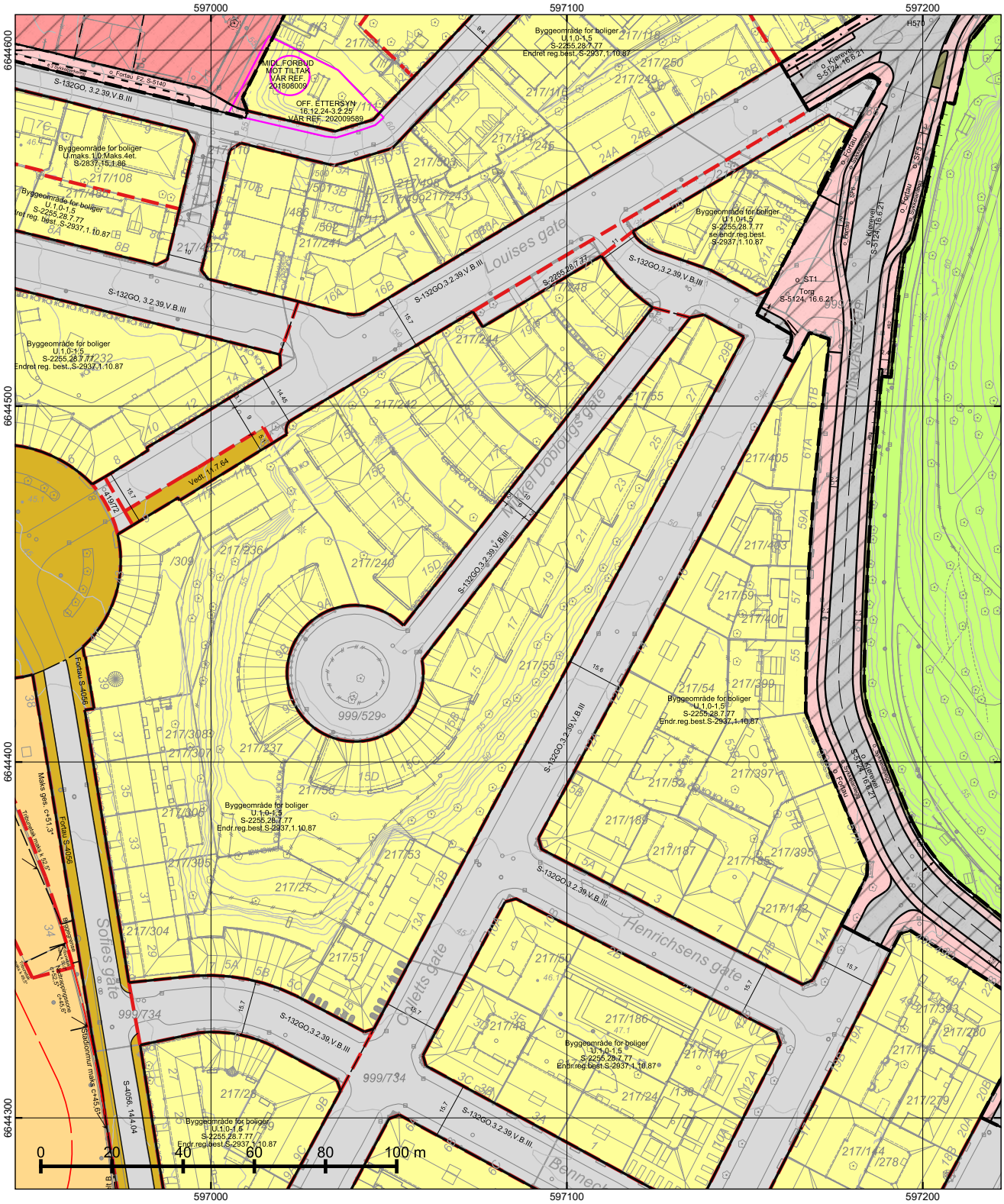
8. (Indre bydel IV, vedtekt nr.176) I den indre fløybebyggelse i kvartalet mellom Stenersgata - Lybekkergatas forlengelse - Karl 12's gate - Gunnerus gatas forlengelse og Nygata kan rom til varig opphold for mennesker bare innredes i de to øverste etasjer.

9. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Bebyggelsen mot Fridtjof Nansens plass skal ha 2 etasjers oppbygg over hovedgesimsen med ubrudt fasadevegg 2 m innenfor reguleringslinjen.

10. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Fasaden langs Drammensveiens sørside mellom Observatoriegata og Cort Adelers gate skal utføres etter en samlet felles plan, tiltrått av alle grunneiere. Den i byplanen regulerte gesimshøyde og byplanvedtektens bestemmelse i par. 3 er ikke obligatoriske, men gesimshøyden er fastsatt som maksimumshøyde.

11. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) I havneområdet er den under par. 3 nevnte gesimshøyde ikke obligatorisk idet de tall som er fastsatt i byplanen angir de største tillatte høyder.

§ 7. Reguleringsrådet, eller hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtektene hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

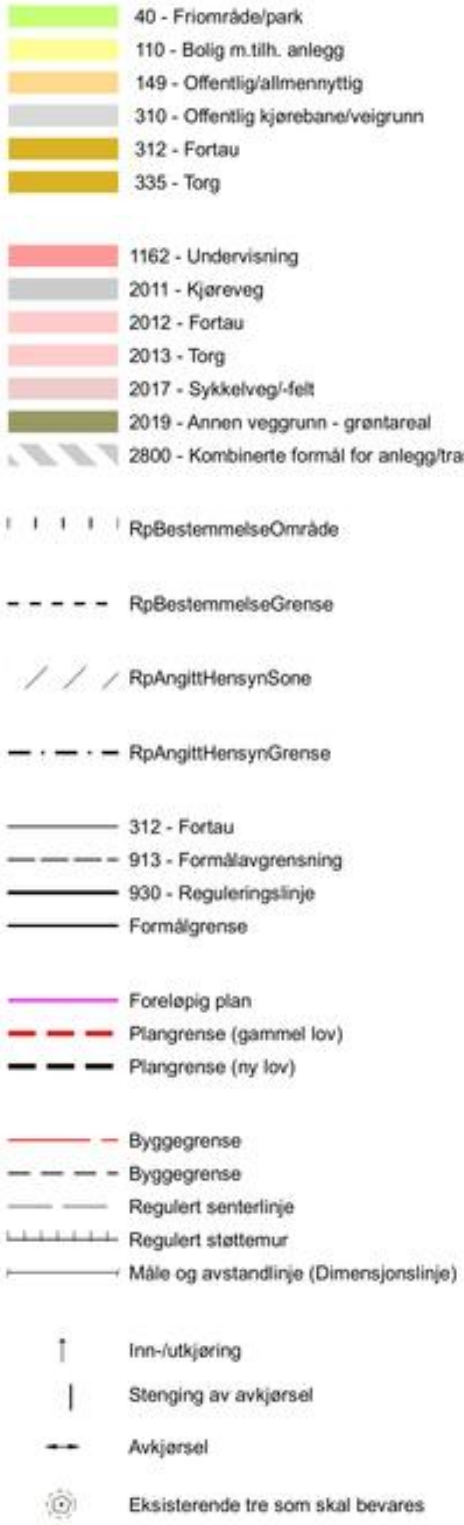
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

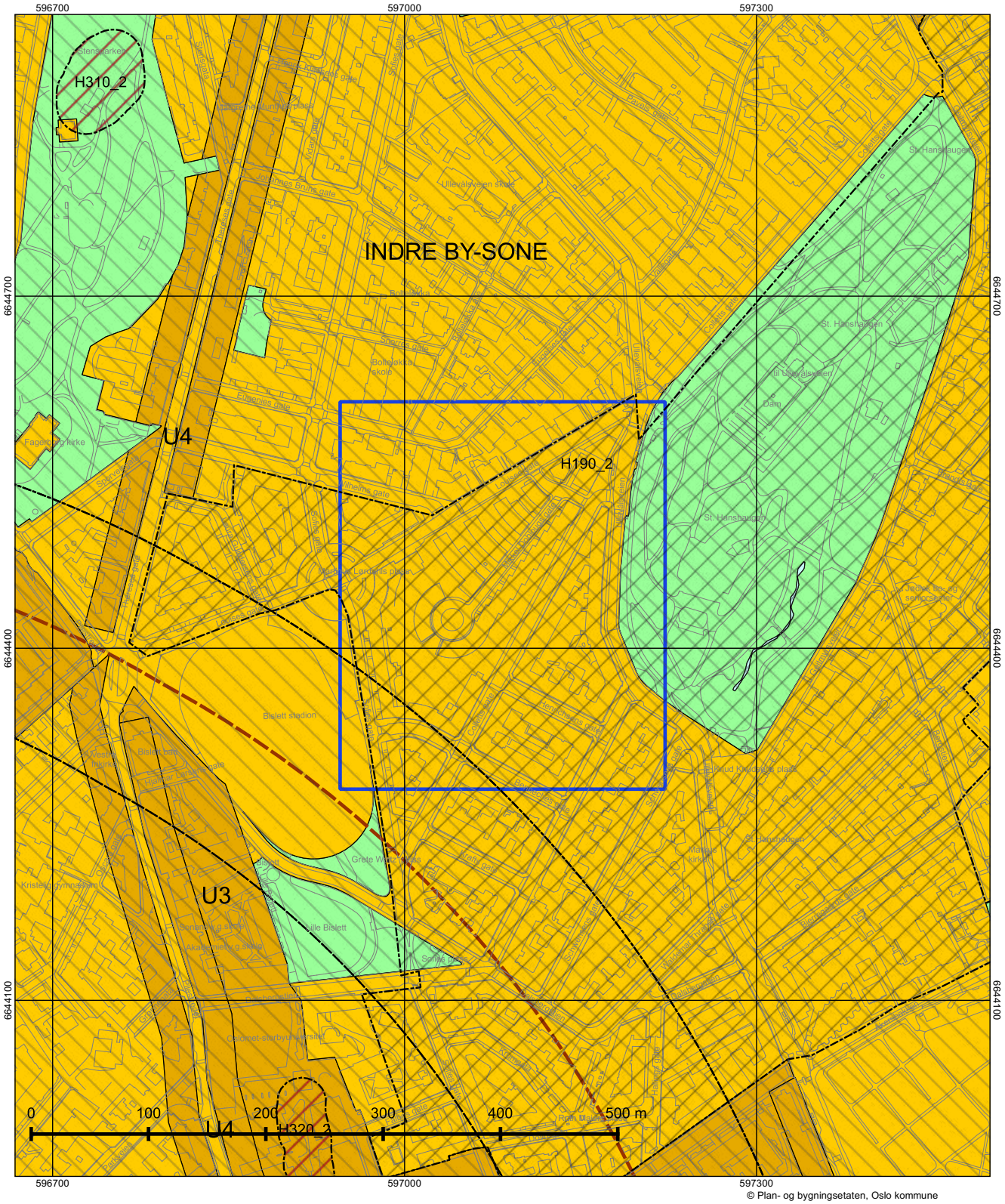
PlottID/Best.nr: 156552/ 86531135
Deres ref.:
Adresse: Colletts gate 15
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/55

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 22.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156552/86531135
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Anmeldelse
og Tegninger
Reguleringsch.
Matrikulen

Nr 350 1934

BYGNINGSTILSYNET
B.J. Ila
Oslo

1

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 29 Collettsgate

Inulevert 22 feb. 1934 Ferdig attestert 25/5-36

Attestert

Duplikat sendt brandchefen

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 22 feb. 1934

O. Thomassius.

Opm.ch. j.nr. 175
Mott: 24 FEB 1934

175/34

Collettsgate 29

Reg. chefen jr. nr. Collettsgt 29
mott 27. FEB. 1934

Oversendes hr. reguleringschefen.
Rekvisisjon om opmåling av de enkelte parseller er ikke innkommet.

Oslo opmålingsvesen 27 februar 1934.

Myhrestuen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Wang-Norderud AS
Rådhusgata 20
0151 OSLO

Dato: 24.03.2014

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201101938-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne	Arkivkode: 531

Byggeplass:	COLLETTS GATE 15C	Eiendom:	217/55/0/0
Tiltakshaver:	Turid Tollefsen og Tore Woll	Adresse:	Colletts gate 15 C, H0401, 0169 OSLO
Søker:	Wang-Norderud AS	Adresse:	Rådhusgata 20, 0151 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - COLLETTS GATE 15 C

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 11.03.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201101938			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Ny plan 4. etasje	2.04	04.02.2011	1/13

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
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.03.2014 av:

Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Turid Tollefsen og Tore Woll, Colletts gate 15 C, H0401, 0169 OSLO, turid.tollefsen@bates.no
Vedlegg:

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

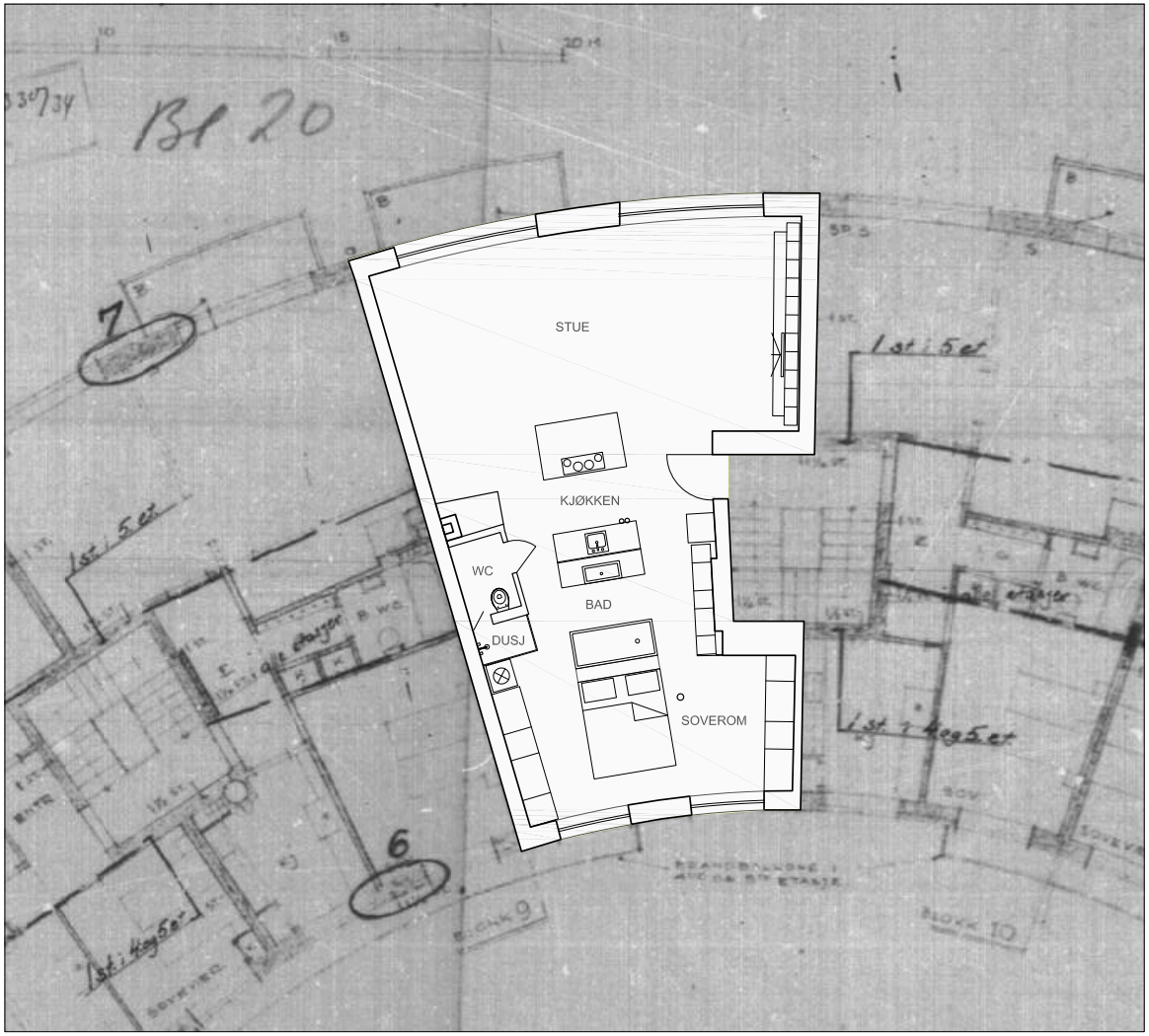
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Orientering om klageadgang



ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES AV UTFØRENDE PÅ STEDET FØR IGANGSETTING AV ARBEIDENE.

0m 1m 2m 3m 4m 5m 6m

COLLETS GATE 15c, 0169 OSLO

INNVENDIG OMBYGGING

PLAN 4.ETASJE

TEGN. NR. 2.04

REV. INDEX –

REV.DATO	TEGN.	KONTR.	TEKST	REV

BH	TURID TOLLEFSEN / TORE WOLL
PA	-
ARK	WANG-NORDERUD AS
RIB	-
RIV	-
RIE	-

Cotehøyder dekker

6	C+.....
5	C+.....
4	C+.....
3	C+.....
2	C+.....
1	C+.....
K	C+.....

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK

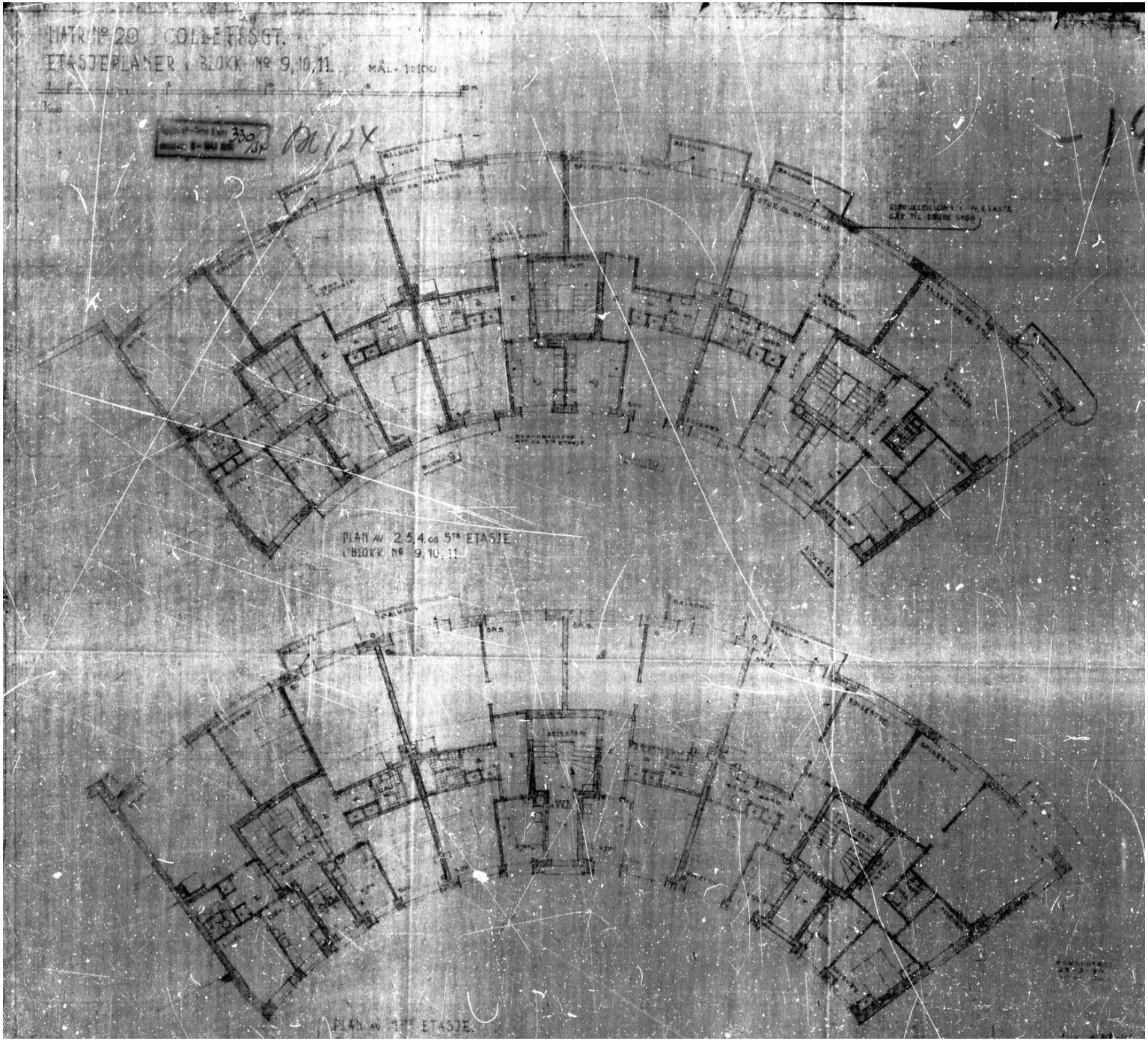
Wang-Norderud AS	Rådhusgata 20 N-0151 Oslo Tel +47 22423370 Fax +47 22423371 Mail info@w-n.no	Total Entreprenør	Adresse Postboks Kommune Tel.- Fax.-

MÅLESTOKK / FORMAT: 1:100 / A3

FORMÅL

DATO	TEGN.	KONTR.	PROSJ.NR.	Tegn.Nr.	GNR / BNR.
04.02.2011	RR	AB	2011-000,02	2.04	217 /55

2


TVETA Nº 20 COLLETTSGT.
ETASJEPLANER I BLOKK Nº 9, 10, 11.
MÅL: 1:100
PLAN AV 2, 3, 4 OG 5TE ETASJE
I BLOKK Nº 9, 10, 11.
PLAN AV 1STE ETASJE.

DAGBOKFØRT

25.SEP.85 058809

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Adv. Bente Bendixen	H. Heyerdahl'sgt. 1	411519

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	217	55		Oslo

2. Hjemmels-haver	Navn	Fødselsnummer
	A/S Solhaugen	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egen-erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [X] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-85

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 8641	Snr.	Formål	Brøk med nevner= 8641
1	2	3	1	2	3
1	B	88/8641	21	B	84/8641
2	B	91	22	B	96
3	B	88	23	B	92
4	B	98	24	B	88
5	B	88	25	B	84
6	B	98	26	B	90
7	B	96	27	B	84
8	B	90	28	B	96
9	B	84	29	B	84
10	B	90	30	B	96
11	B	84	31	B	92
12	B	96	32	B	88
13	B	84	33	B	84
14	B	96	34	B	90
15	B	92	35	B	84
16	B	88	36	B	96
17	B	84	37	B	84
18	B	90	38	B	96
19	B	84	39	B	84
20	B	96	40	B	96
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Sameiet Collettsgt. 15 - 29b har panterett i hver seksjon på kr 20.000,- med prioritet etter lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler. Obligasjonen har ikke opptrinnsrett.

Dato: 26/8-85.
Sted: Oslo

Hjemmelshaver(ne)s underskrift
A/S SOLHAUGEN

Tinglysingsstempel

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Adv. Bente Bendixen	H. Heyerdahl'sgt. 1	411519

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	217	55		Oslo

2. Hjemmels-haver	Navn	Fødselsnummer
	A/S Solhaugen	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egen-erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [X] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-85

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 8641	Snr.	Formål	Brøk med nevner= 8641
1	2	3	1	2	3
41 1/X	B	84	61 21/X	B	90
42 2/X	B	90	62 22/X	B	80
43 3/X	B	84	63 23/X	B	90
44 4/X	B	96	64 24/X	B	80
45 5/X	B	84	65 25/X	B	88
46 6/X	B	96	66 26/X	B	78
47 7/X	B	84	67 27/X	B	76
48 8/X	B	96	68 28/X	B	97
49 9/X	B	84	69 29/X	B	76
50 10/X	B	90	70 30/X	B	97
51 11/X	B	84	71 31/X	B	76
52 12/X	B	96	72 32/X	B	97
53 13/X	B	84	73 33/X	B	76
54 14/X	B	96	74 34/X	B	97
55 15/X	B	84	75 35/X	B	95
56 16/X	B	96	76 36/X	B	95
57 17/X	B	84	77 37/X	B	97
58 18/X	B	80	78 38/X	B	97
59 19/X	B	90	79 39/X	B	97
60 20/X	B	80	80 40/X	B	97
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Sameiet Colletsgt. 15 - 29 b har panterett i hver seksjon på kr 20.000,- med prioritet etter lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler. Obligasjonen har ikke opptrinnsrett.

Dato: 26/8-85.
Sted: Oslo

Hjemmelshaver(ne)s underskrift
1/8 SOLHAUGEN
Ivar Aakerman

Tinglysingsstempel

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Adv. Bente Bendixen	H. Heyerdahl'sgt. 1	411519

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	217	55		Oslo

2. Hjemmels-haver	Navn	Fødselsnummer
	A/S Solhaugen	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egen-erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [X] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-85

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
	B	8641		B	
1	2	3	1	2	3
81	B	97/8641	21		
82	B	97	22		
83	B	97	23		
84	B	97	24		
85	B	95	25		
86	B	96	26		
87	B	97	27		
88	B	98	28		
89	B	97	29		
90	B	98	30		
91	B	79	31		
92	B	116	32		
93	B	97	33		
94	B	98	34		
95	B	63	35		
96	B	88	36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		8641/8641	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

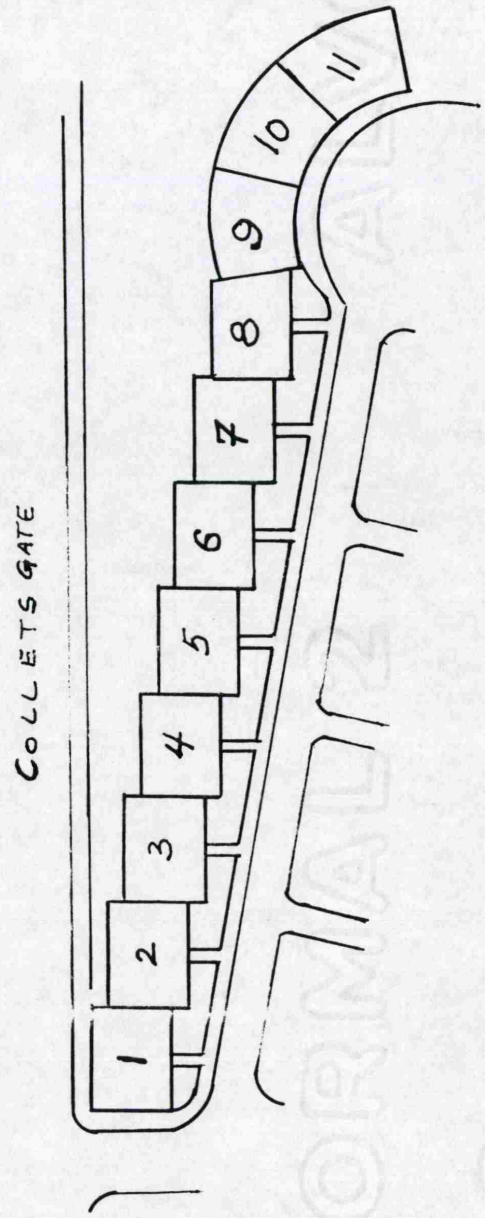
7. Supplerende tekst

Sameiet Collettsgt. 15 - 29 b har panterett i hver seksjon på kr 20.000,- med prioritet etter lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler. Obligasjonen har ikke opptrinnsrett.

Dato: 26/8-85.
Sted: Oslo
Hjemmelshaver(ne)s underskrift: 1/5 SOLHAUGEN

Tinglysingsstempel

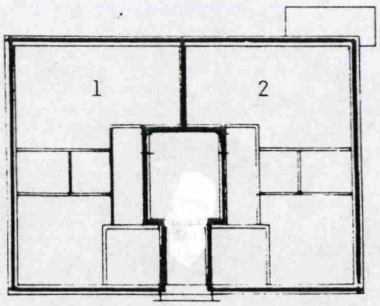

M: 1:500
Mikkel Doblougs gate
Mikkel Doblougs gate
Colletts gate
Ullevålsveien
Bygningsområde for boliger
Bygningsområde for boliger
Bygningsområde for boliger



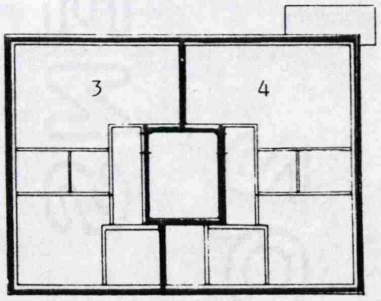
Oversikt blokkbeliggenhet. A/S SOLHAUGEN

Haakon Bebeth
Tore Ackermann
Berge Rom
Inger-Lise Felin

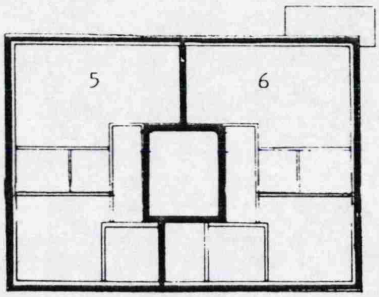
Finn Vinnæ-Jensen



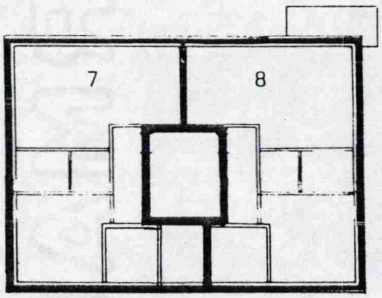
1. etg.



2. etg.



3. etg.

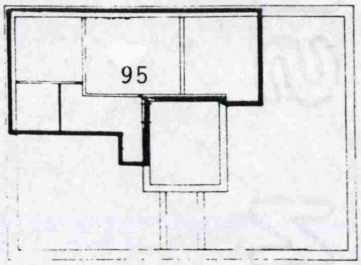


4. etg.

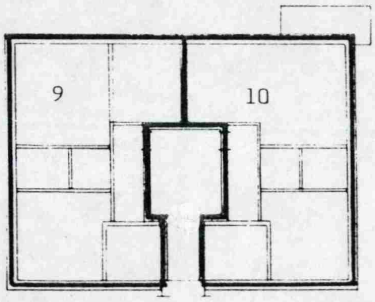
% SOLHAUGEN

Lars Akerman
Grete Tannæs

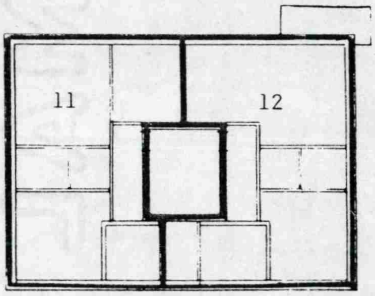
BLOKK 1



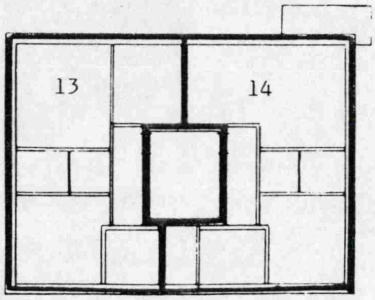
U. etg.



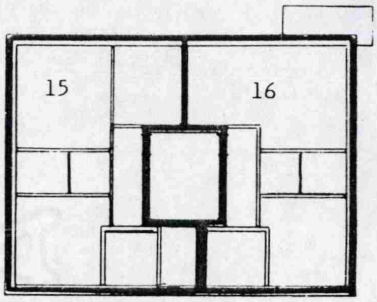
1. etg.



2. etg.



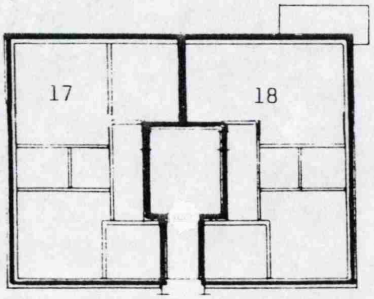
3. etg.



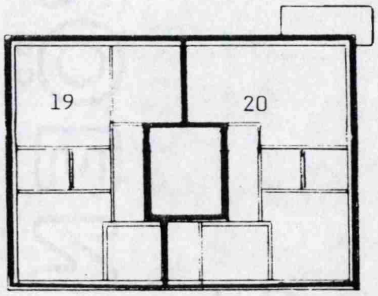
4. etg.

SOLHAUGEN

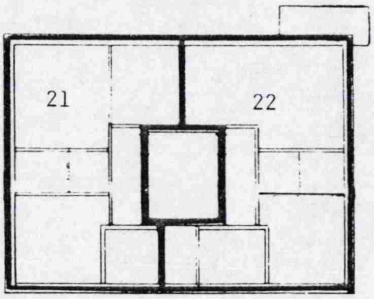
BLOKK 2



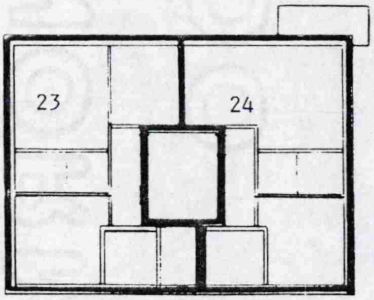
1. etg.



2. etg.



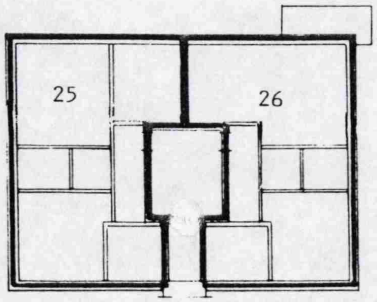
3. etg.



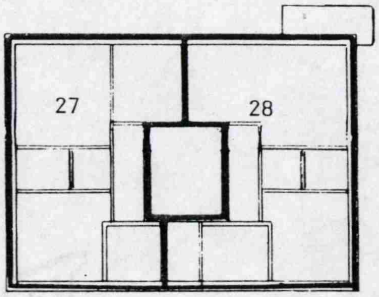
4. etg.

SOLHAUGEN

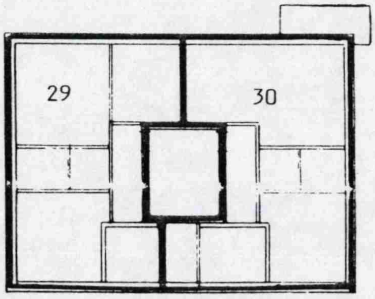
BLOKK 3



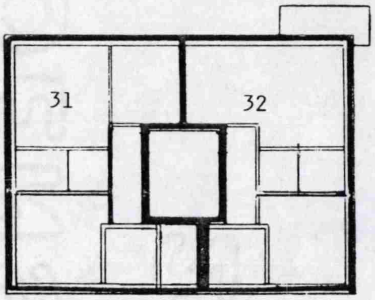
1. etg.



2. etg.



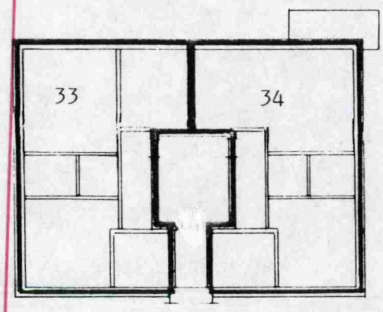
3. etg.



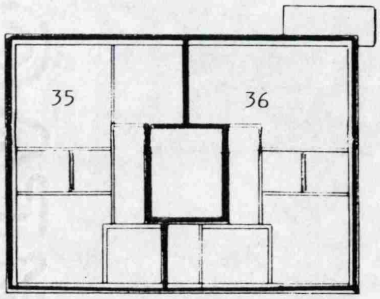
4. etg.

% SOLHAUGEN

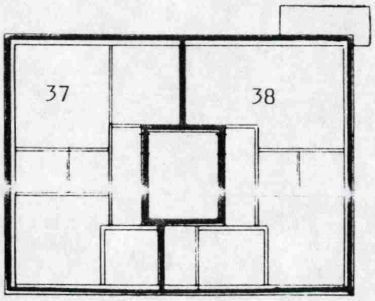
BLOKK 4



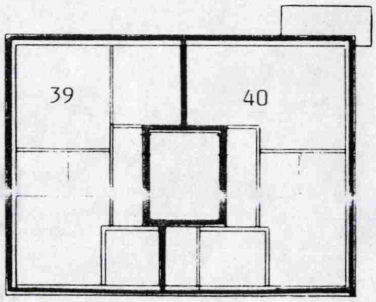
1. etg.



2. etg.



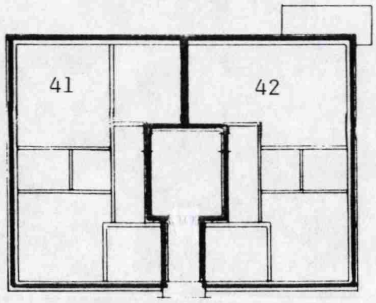
3. etg.



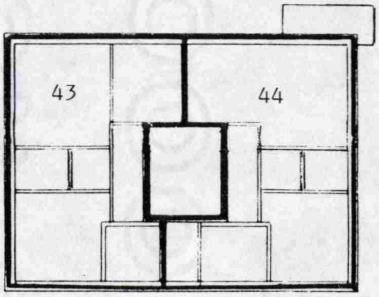
4. etg.

A/S SOLHAUGEN

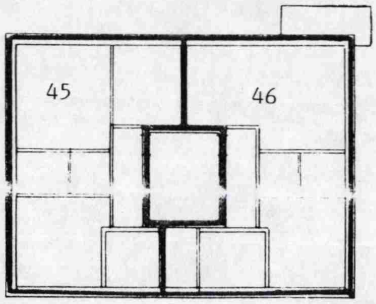
BLOKK 5



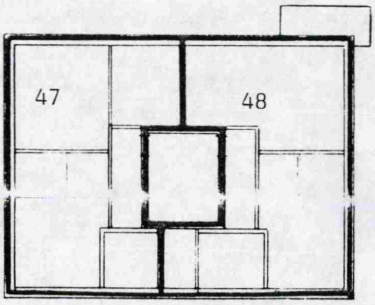
1. etg.



2. etg.



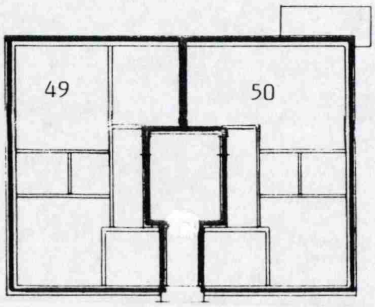
3. etg.



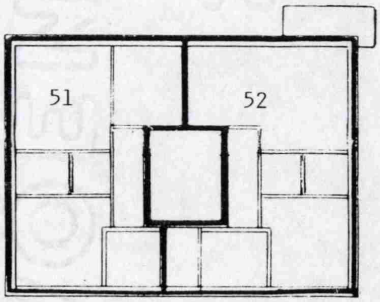
4. etg.

A/S SOLHAUGEN

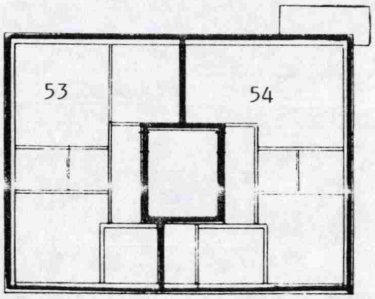
BLOKK 6



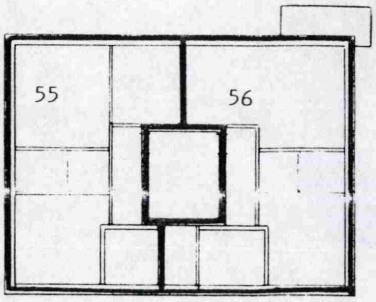
1. etg.



2. etg.



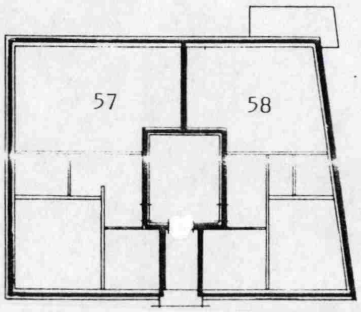
3. etg.



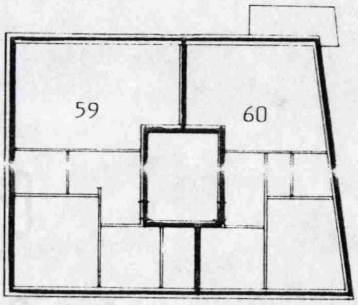
4. etg.

⅛ SOLHAUGEN

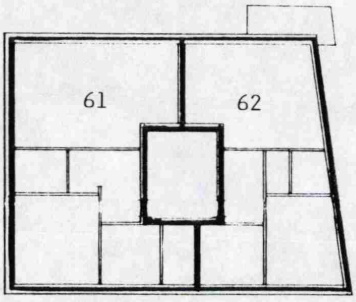
BLOKK 7



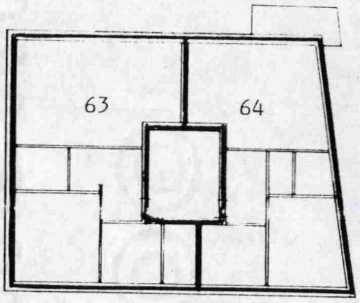
1. etg.



2. etg.



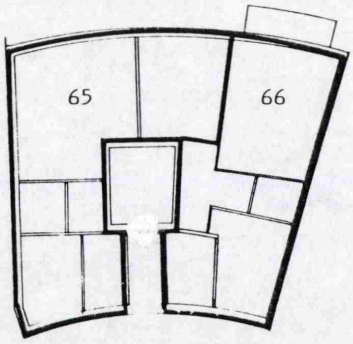
3. etg.



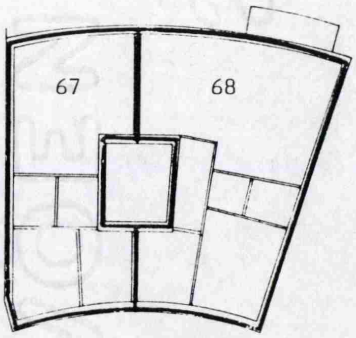
4. etg.

⅛ SOLHAUGEN

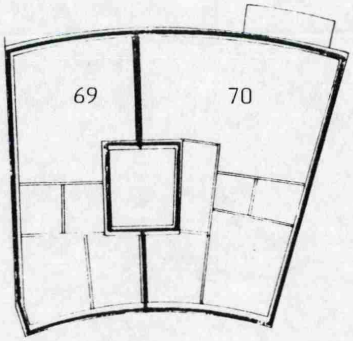
BLOKK 8



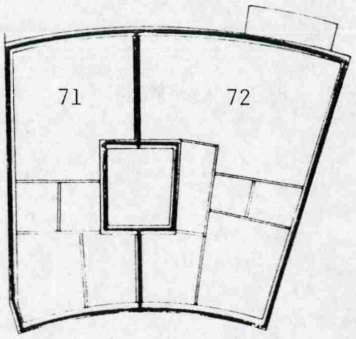
1. etg.



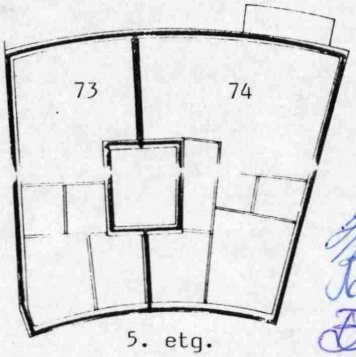
2. etg.



3. etg.



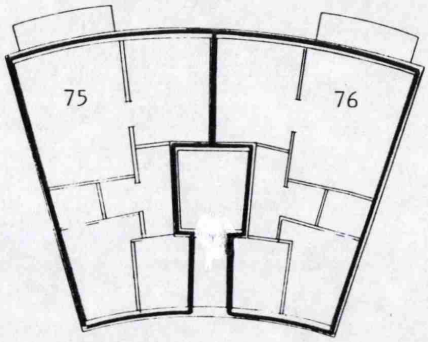
4. etg.



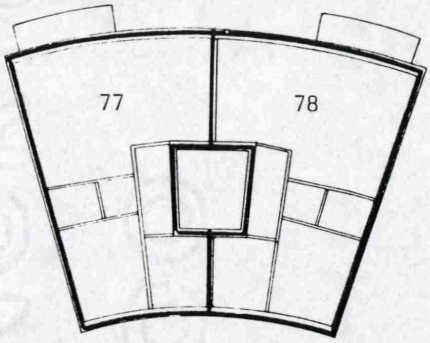
5. etg.

⅛ SOLHAUGEN

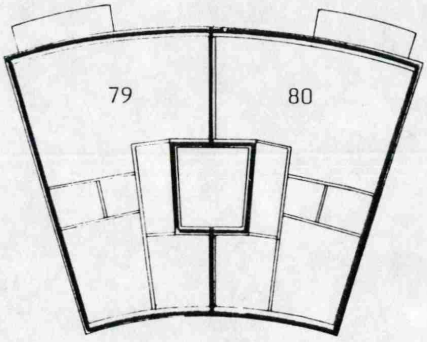
BLOKK 9



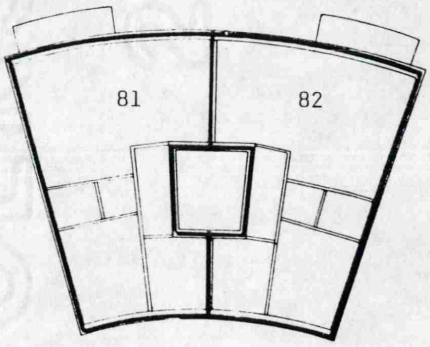
1. etg.



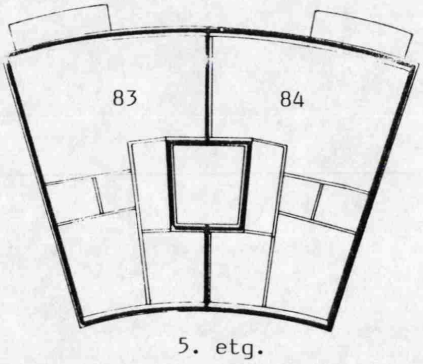
2. etg.



3. etg.



4. etg.

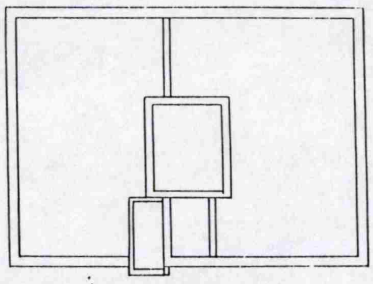


5. etg.

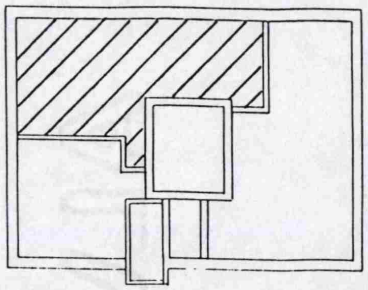
⅛ SOLHAUGEN

BLOKK 10

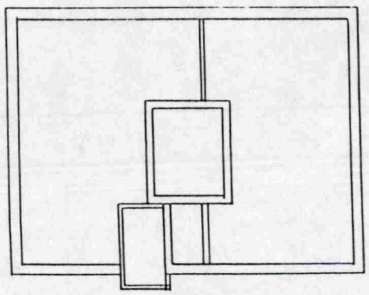
Kartverket



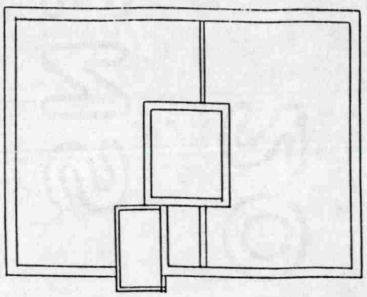
BLOKK 1, KJELLER



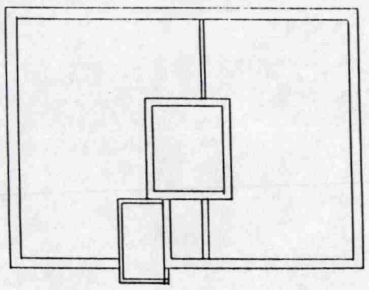
BLOKK 2, KJELLER



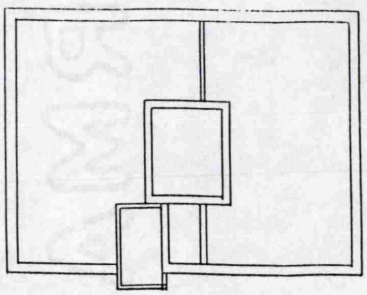
BLOKK 3, KJELLER



BLOKK 4, KJELLER



BLOKK 5, KJELLER

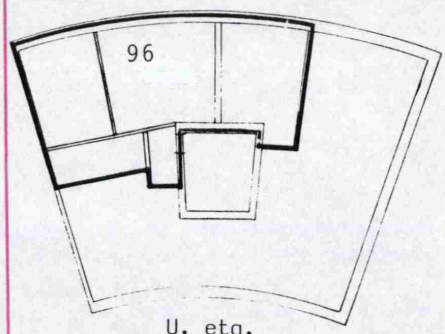


BLOKK 6, KJELLER

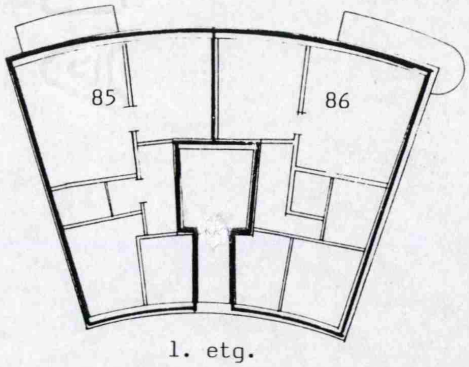
⅞ SOLHAUGEN

Lars Aakermann

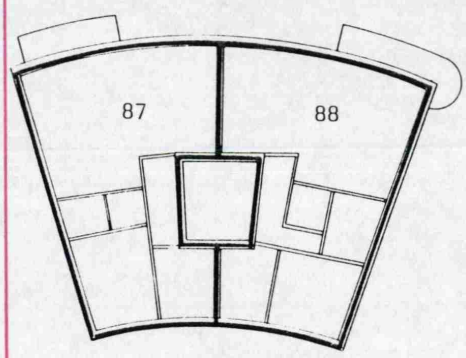
Lars Vannebo Lund



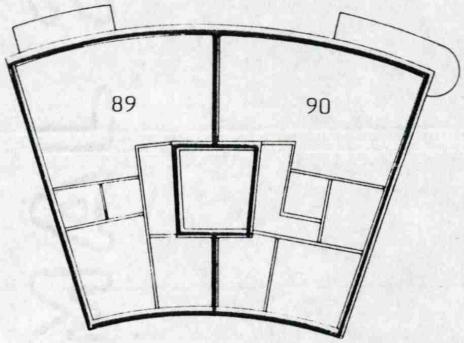
U. etg.



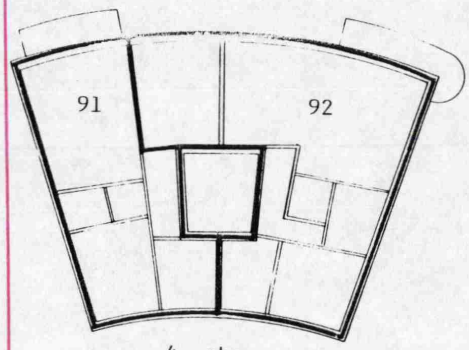
1. etg.



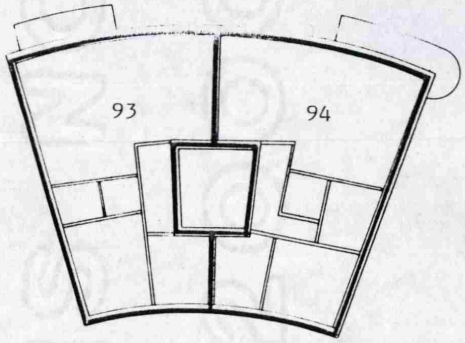
2. etg.



3. etg.



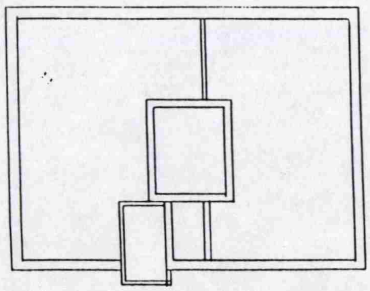
4. etg.



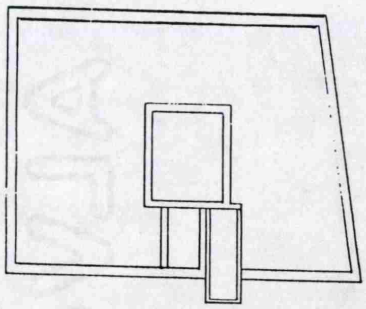
5. etg.

A/S SOLHAUGEN

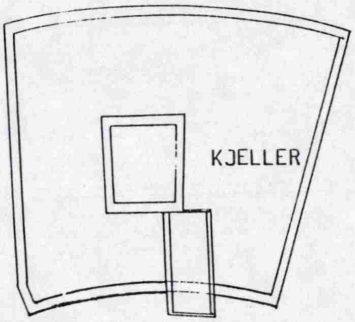
BLOKK 11

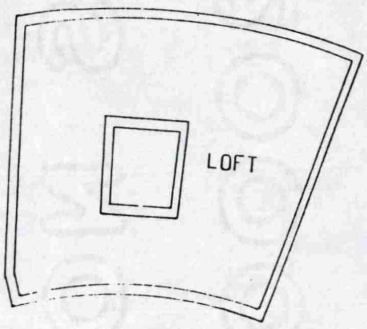


BLOKK 7, KJELLER



BLOKK 8, KJELLER

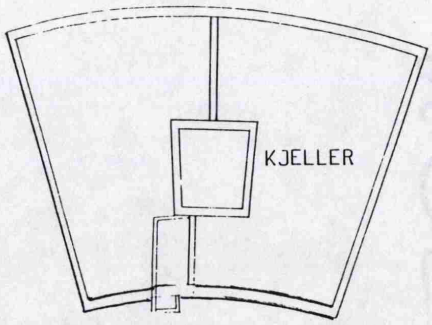


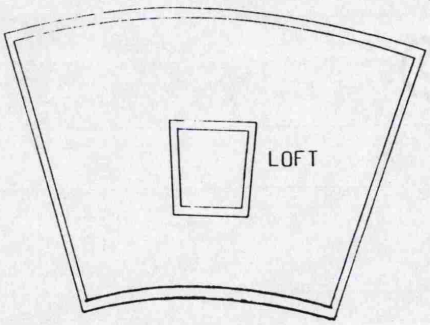


BLOKK 9, KJELLER, LOFT

A/S SOLHAUGEN

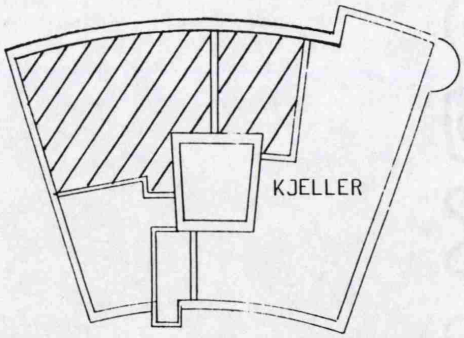
Karin Akermann

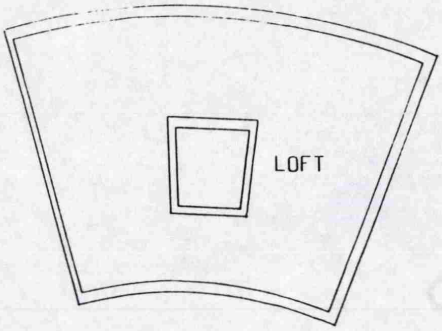




% SOLHAUGEN

BLOKK 10, KJELLER, LOFT





% SOLHAUGEN

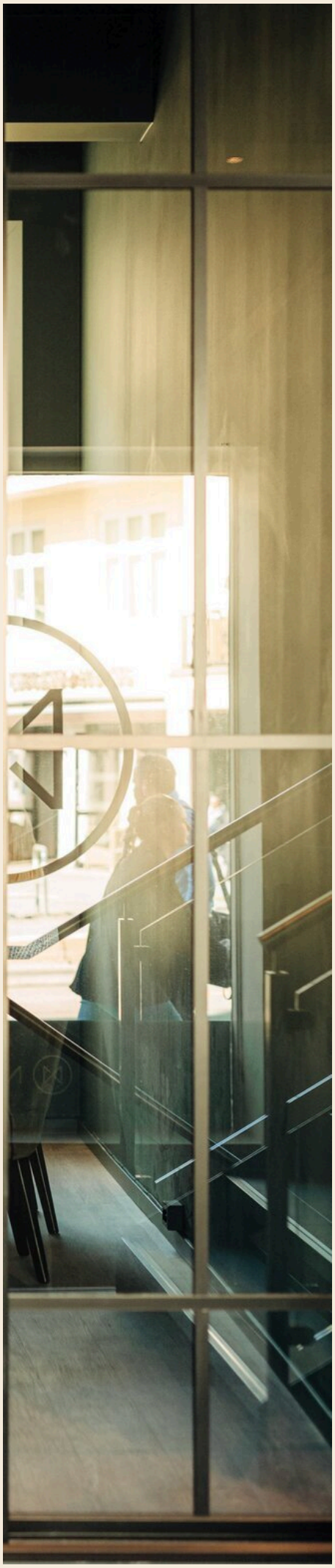
BLOKK 11, KJELLER, LOFT

Velkommen til

Nordvik Frogner

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0229/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Colletts gate 15C 0169 OSLO
Matrikkel: Gnr 217, bnr 55, snr 81 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Mats V. Lomsdal

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
m.lomsdal@nordvikbolig.no
466 25 036