

Colletts gate 5



Velkommen til

Colletts gate 5



Salgsoppgaven produsert 21. mars 2025

St.Hanshaugen/Bislett

Lys og innbydende 5-roms selveier med rolig og fin beliggenhet. Peis. Bad fra 2022. Unik utsikt inn på Bislett Stadion.

Prisantydning	9 500 000,-
Fellesgjeld	472 252,-
Omkostninger	250 650,-
Totalpris	10 222 902,-
Fellesutgifter pr. mnd	9 753,-
BRA-i	112 kvm
Totalt BRA	133 kvm
Soverom	3

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1929

Megler	Frederick Horntvedt
Telefon	934 28 550
E-post	f.horntvedt@nordvikbolig.no

Megler 2	Aleksander J. Brataas
Telefon	468 35 570
E-post	a.brataas@nordvikbolig.no




Sofies plass



Kort fortalt

- Nordvik avd. Frogner har gleden av å presentere Colletts gate 5 – En lys og innbydende leilighet i hjertet av St. Hanshaugen/Bislett! Med sine 112 kvm i 3. etasje byr denne boligen på store, luftige rom og fin gjennomgående planløsning. Denne stille og solrike gaten må sies å være indrefileten av området

- Unik og rolig beliggenhet med magisk utsikt til det grønne gresset på Bislett Stadion rett fra stuen
- 2 peiser - skap en lun stemning i stuen og hallen med koselige peiser
- Flere soverom. Perfekt for familier, hjemmekontor eller gjesterom
- Flislagt bad fra 2022. Stilrent og praktisk bad med moderne løsninger
- Godt med oppbevaring ved 3 boder på til sammen 21 kvm
- Umiddelbar nærhet til parker, restauranter, kafeer, treningsmuligheter og offentlig kommunikasjon

Arealer og innhold

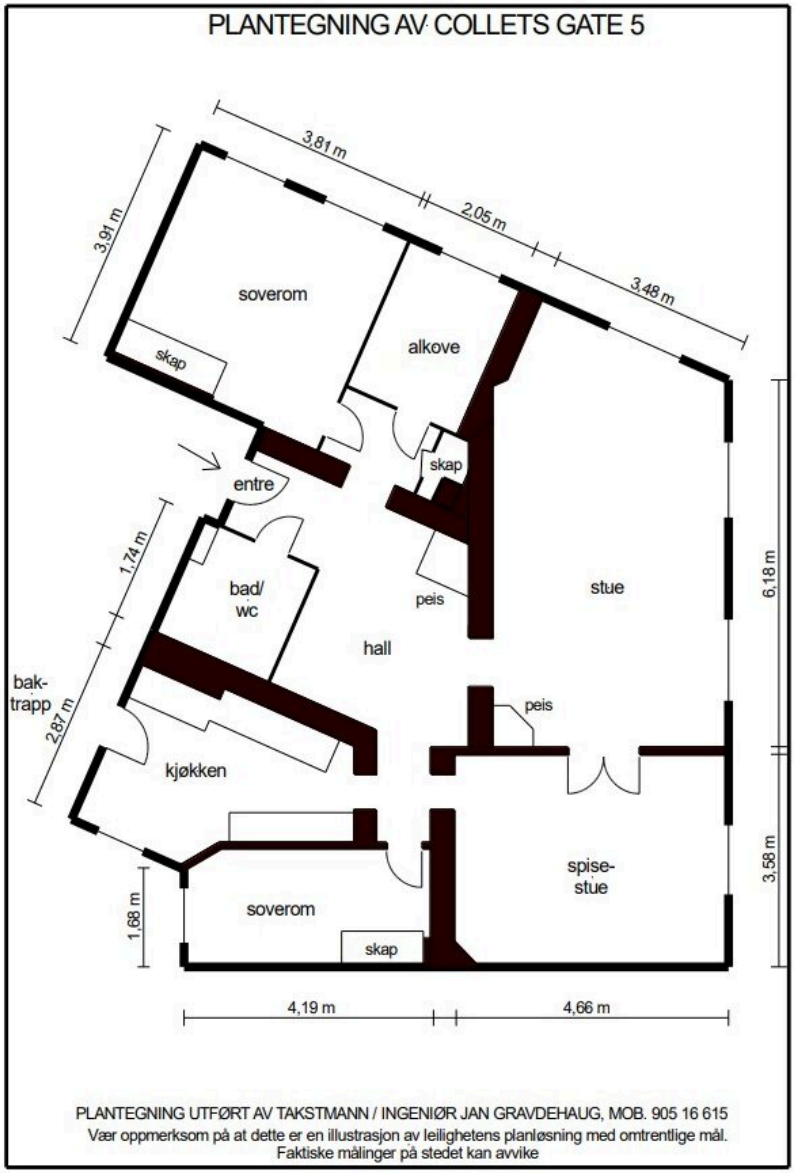
BRA-i:	112 kvm
BRA-e:	21 kvm
Totalt BRA:	133 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 112 kvm. Entré, hall, bad/wc, kjøkken, mellomgang, spisestue, stue, sovealkove med vindu og 2 soverom.
Total BRA: 112 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 13 kvm. Kjellerboder.
Total BRA: 13 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 8 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 8 kvm.


PLANTEGNING AV COLLETS GATE 5
3,81 m
2,05 m
3,48 m
3,91 m
soverom
skap
alkove
skap
entre
1,74 m
bad/
wc
peis
stue
hall
6,18 m
bak-
trapp
2,87 m
peis
kjøkken
spise-
stue
3,58 m
1,68 m
soverom
skap
4,19 m
4,66 m
PLANTEGNING UTFØRT AV TAKSTMANN / INGENIØR JAN GRAVDEHAUG, MOB. 905 16 615
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av leilighetens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike




CHANEL
LOUIS VUITTON


































SALON des FLEURS






LES
FLEURS















Informasjon

Colletts gate 5

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0184/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Colletts gate 5, 0169 OSLO
Gnr 217, bnr 28, snr 32 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Ekebergbygg AS

Kjøpesum og omkostninger
9 500 000,- (Prisantydning)
472 252,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 972 252,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
249 300,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
250 650,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
263 350,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
10 222 902,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 235 602,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1929

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 112 kvm
BRA-e: 21 kvm
Totalt BRA: 133 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 112 kvm. Entré, hall, bad/wc, kjøkken, mellomgang, spisestue, stue, sovealkove med vindu og 2 soverom.
Total BRA: 112 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 13 kvm. Kjellerboder.
Total BRA: 13 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 8 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 8 kvm.

Innhold

Entré, hall, bad/wc, kjøkken, mellomgang, spisestue, stue, sovealkove med vindu og 2 soverom.

Leiligheten disp. 2 kjellerboder på ca. 8,3 m² og ca. 5,1 m², samt 1 loftsbod på ca. 7,5 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Kjøkken:
Eldre kjøkken med malte profilerte fronter. Flislagt benkeplate med nedfelt vaskekum og nedfelt platetopp.
Integrert stekeovn. Tilpasset oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.
Waterguard under benk. Kjøkkenfronter malt i 2025.
Hvitevarer ikke testet. Montering av komfyrvakt anbefales. Ventilator med avtrekk til kanal.

Bad/wc:
Bad pusset opp i 2022 med nedsenket dusjhjørne med dører i herdet glass.
Servant med underskuffer.
Speilskap med LED lys over servant. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Takventil i himling. Tilluft via dørterskel. Flislagt gulv med varmekabler. Senket og malt platehimling. Flislagte vegger.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (murvegg og nabovegg).

Varmtvannstank:
V. bereder 190 l. Plassert i kjeller.
V.bereder plassert i kjellerrom med sluk.
Årstall: 2022.

Garderober:
Garderobeskap i 2 soverom.
Fast skap i mellomgang.

Pipe og ildsted:
Murt peis med jerninnsats i stue.
Plassmurt ildsted med åpen peis i hall.
Ildsteder ble ikke funksjonstestet av undertegnende, men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.
Div. pipeløp i gården rehabilitert iht. tidligere takst.

Overflater:
Gulvflater består av: Eikeparkett, laminat, tregulv og fliser.
Veggflater: Malte flater, malt tekstiltapet, malt glassfiberstrie, malt puss.
Veggflater malt våren 2025.

Himlinger består av: Malte flater, malte plater, malte takessplater. Bjelker på kjøkken og i hall.
Takhøyde i hall = 2,62 m. Himlinger malt våren 2025.

Ventilasjon:
Naturlig oppdriftsventilasjon. Vinduer med spalteventil.

Dører:
Entrédør i tre med stålglassfelt i topp.
Malt original tredør til baktrapp.

Vinduer:
Malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 2017.

Elektrisk anlegg:
Automatsikringer. Jordfeilbryter. Sikringskap plassert i kjøkkenskap.

Standard

Leiligheten har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 0 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 6 stykk.
TG2 (Avvik som ikke krever tiltak) - 0 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 13 stykk.
TG0 - 2 stykk.

1) Overflater og innredning på kjøkken har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vurdering av avvik:
• Innredningen vurderes til å være i tilfredsstillende funksjonell stand men med normal bruksslitasje
og enkelte sår. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak:
• Kjøkkenet fungerer med disse avvikene, og det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom leiligheten en gang skal gjøre oppgraderinger, kan man vurdere montering av nytt kjøkken.

2) Ventilasjon på bad har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Takventil i himling. Tilluft via dørterskel.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak:
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte, det bør undersøkes ved å kontakte styret for videre avgjørelse.

3) Innvendige dører har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Malte trefyllingsdører. Tofløyet mellom stue og spisestue.

Vurdering av avvik:
• Noe hakk/sår og slitasje.

Konsekvens/tiltak:

• Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, generelt vedlikehold, justeringer og oppgradering må påregnes.

4) Etasjeskille/gulv mot grunn har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Etasjeskille i trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv i et soverom over en lengde på ca. 2 m.

Konsekvens/tiltak:
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

5) Overflater har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Gjelder for fraser over.

Vurdering av avvik:
• Gulvflater med noen slitemerker.

Konsekvens/tiltak:
• For å lukke avviket må gulv byttes.

6) Dører har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Entrédør i tre med stålglassfelt i topp.
Malt original tredør til baktrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er observert noe glippe i overkant av dørblad, hoveddør.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder på ytterdører og at de ikke holder dagens krav til lyd/brann

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Dører må holds under oppsyn og vedlikeholdes eller skiftes ved behov.

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

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

Bygningssakkyndig
Jan Gravdehaug

Byggemåte
Boliggård oppført 1929.
Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og bærende konstruksjoner i murkonstruksjoner.
Etasjeskiller av trekonstruksjoner.
Yttervegger i murverkskonstruksjon, pusset og malt. Slemmet og malt mot indre gårdsrom.
Valmet tak i trekonstruksjoner, utvendig trolig tekket med takplater. Tak besiktiget fra bakkenivå.
Støpt betongtrapp.
Malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 2017.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Ved bortleie av seksjon skal eier(e) av seksjonen påse at leietager(e) gjøres kjent med sameiets vedtekter og ordensregler. Eieren skal meddele skriftlig om leietager(e) sitt navn og sin egen nye adresse eller c/o adresse til styret og forretningsfører.

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. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
F - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. 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

Elektrisk. Eldre og nyere panelovner.
Varmekabler på bad.
Vedfyring med peis i hall og stue.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke opplysninger om dette.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 9 753,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett fra Nextgentel, kapitalkostnader på andel fellesgjeld (utgjør kr. 3.245,-), kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, festeavgift, diverse drift- og vedlikeholdskostnader av sameiet.

Felleskostnadene justeres etter sameiets faktiske kostnader.

Sameiet har nettopp (med virkning fra 1.1.25) økt fellesutgiftene med 10%, ref. budsjett for 2025.

Eiendomsskatt

Kr 856,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.
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 1 800 000,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 6 840 000,- pr. 2022
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Bislet Boligsameie I, orgnr. 971273887

Om sameiet

Sameiets navn er Bislet Boligsameie 1.
Sameiet består av 41 seksjoner.
Bislet Boligsameie 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971 273 887, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune.
Gårds- og bruksnummer: 217 / 28.

Sameiet har et felles vaskerom i kjeller med 2 vaskemaskiner og tørketrommel.

Vedlikeholdshistorikk:
1999/2000: Takrehabilitering.
2013: Pipeløprehabilitering.
2016/2017: Pusset opp bakgård og byttet vinduer i alle bygårdens fasader; mot gater og bakgård.

Hva skjer i sameiet:
- Drenering og setningsskader. Sameiet har i samarbeid med vaktmester/fagkyndig muremester fått bekreftet manglende drenering rundt bygget.
Resultatet har over tid ført til fuktige kjellere, salt-utslag (kjellere, oppganger), rustet armering i grunnmur, nedsenkning av gulv (opp til 15cm), hulrom under gulvet (mulig under flere gulv), fortaus-mur og lettvegg som har rast ut. Sameiet har begynt arbeid vedrørende innhenting av tilbud på drenering og/eller oppbygning av mur rundt bygget.

På årsmøtet 2025 vil styret legge frem forslaget til budsjett 2025 for vedtak. Her inngår økningen, som allerede er iverksatt fra 1. januar 2025, på 10% til å dekke månedlige utgifter/gjeld.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 472 252,- pr. 18.03.2025

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208076264
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,10%
Restsaldo 13 865 932,00
Innfrielsesdato: 28.01.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Fellesformue

Kr 7 751,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et underskudd på kroner 200 603. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 550 944.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.
Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Vedtekter og husordensregler inneholder ingen bestemmelser om dyrehold. Iht. eierseksjonsloven §28 er dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 93034480

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 866 kvm (Festetomt)
Tomten er festet av grunneier Oslo kommune.
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.

Informasjon om festetomt

Festetid: Ifølge lov om tomtefeste av 20.12.1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, er kontrakten for boligfesteforholdet forlenget på samme kontraktsvilkår til evig tid og vil gjelde til fester eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36.

Regulering av festeavgift: Festeavgiften ble sist regulert den 1. januar 2019. Neste regulering vil bli 1. januar 2029.

Konsumprisindeksen vil bli lagt til grunn ved beregning av festeavgiften. Festeavgiften er på kr 144 372,-.

Innløsningsvilkår festekontrakt: Fester har rett til å få innløse tomten jf. tomtefestelovens § 32.

Radonmåling

Ikke relevant da leiligheten ligger i 3. etasje.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

St. Hanshaugen er et meget populært og etterspurt boligområde midt i hjertet av Oslo. Hyggelige kaféer og restauranter som Kaffebrenneriet, Baker Hansen, Kolonialen, Smalhans og pizzarestauranten Arte Pazza ligger rett ved. Det er også flere sjarmerende nisjebutikker. Åpent Bakeri ligger rett utenfor døren i Frydenlundgata 2 og vakre St. Hanshaugenparken med flotte jogge- og rekreasjonsmuligheter ligger øverst i gaten. På Sofies plass, rett rundt hjørnet, er det ballbinge og lekestativ for barna. For øvrig gode turmuligheter langs Akerselva og kort vei til Stensparken. St. Hanshaugen Senter med Rema 1000, postkontor og Plantasjen, samt Apotek1, Coop Mega Bislett, KIWI WM.Thranesgate og Bunnpris Bislett ligger innen gangavstand fra boligen.

Det er også kort vei til Majorstuen og en av Oslos mest populære handlegater, Bogstadveien, med eksklusive butikker, utesteder med mer. Ca. 15 minutters gange til Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Også kort gange til Vulkan, med Mathallen, BAR Vulkan, konsertscene og restauranter. Gangavstand også til Sagene, Torshov og sentrum med alle byens fasiliteter.

Av treningssentre kan man velge mellom blant annet SATS (Bislett), Bislett stadion og Bislett Bad.

Svært godt kollektivtilbud med buss (21-, 33-, 37-) og trikk (17, 18,19) i umiddelbar nærhet. Disse tar deg effektivt til Aker Brygge/ Tjuvholmen, sentrum eller marka. Leiligheten ligger i gangavstand til utdanningsinstitusjoner som AHO, KhiO, OsloMet, Westerdals, og kun en kort busstur unna Handelshøyskolen BI, Universitetet i Oslo, Tannlegehøyskolen m.fl. Det er også gangavstand til barnehager og skoler.

Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt og samtidig vil ha kort vei til flotte grøntarealer.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 10.04.1930. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, 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.

Videre foreligger det:
- Ferdigattest for nytt brannvarslingsanlegg datert 29.04.2011.
- Ferdigattest for utskifting av vinduer datert 05.01.2021.
- Midlertidig brukstillatelse for rehabilitering av våtrom med nye sluk og rør gjennom etasjeskiller til kjøkken og bad i totalt 41 bruksenheter datert 20.03.2024.

Sameiet har mottatt pålegg om retting og vedtak om tvangsmulkt datert 08.08.2024 vedrørende inngrep i bærende konstruksjoner. Sameiet har sendt inn klage på vedtaket. Hvis ikke klagen fører til at PBE gjør om vedtaket, vil PBE sende saken til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus som tar en endelig avgjørelse. Det skal avholdes et tingrettsmøte i desember. Styret kan ikke opplyse noe mer om saken, annet enn at saken ikke medfører behov for endringer i denne leilighetens bad. Det kan synes at saken gjelder et bad i en leilighet i bygget. Se byggesak 202453986 og 202205354 på kommunen sin innsynsløsning for byggesaker også kalt saksinnsyn.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. 1 stk soverom er mindre enn anbefalte dagens tekniske forskrifter og gjeldene ved oppføringsåret. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk iht. NS 3940 uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom til varig opphold". Opprinnelige byggetegninger er fravikende dagens bruk der evt. bruksendring av rom og påfølgende kostnader tilfaller ny hjemmelshaver.

Det er et avvik mellom byggetegning og seksjoneringen når det gjelder det innerste soverommet. I den opprinnelige byggetegningen avsluttes rommet tidligere, slik at den innerste delen av det som nå er soverom, opprinnelig var avsatt til trappeoppgang. Seksjoneringen samsvarer imidlertid med plantegningen med tanke på eierforholdet av rommet.

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 avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Tidligere reguleringsplan S-2255 er i sin helhet opphevet, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Plan/byggesaker i nærområde:
Saksnummer 202118814 - Byggesak: Colletts gate 9 C - Bruksendring av næringslokale til boligformål. Status: Igangsettingstillatelse gitt.
Saksnummer 202304350 - Byggesak: Sofies plass 3 B - Oppdeling av næringslokale i 1. etasje til boenhet, seksjon 60. Status: Rammetillatelse gitt.
Saksnummer 202312561 - Byggesak: Bislettgata 1 - Oppgradering av eksisterende basestasjon. Status: Tillatelse gitt.
Saksnummer 202461109 - Byggesak: Frydenlundgata 10 A og B - Utskifting av vinduer og en balkongdør. Status: Mottatt søknad.
Saksnummer 202459739 - Byggesak: Frydenlundgata 4 B - Oppføring av balkong. Status: Tillatelse gitt.
Saksnummer 201101241 - Byggesak: Schwensens gate 4 - Fasadeendringer - Bygård. Status: Tillatelse gitt.
Saksnummer 202455933 - Byggesak: Henrichsens gate 5A - Oppføring av 6 balkonger. Status: Tillatelse gitt.

For mer 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/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/217/28/32:
14.12.1929 - Dokumentnr: 900860 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
ÅRLIG AVGIFT NOK 33,696
OSLO KOMMUNE HAR 1.PRIOR PANT I BYGN M/ FESTERETT
BEST. OM VARIGHET
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA HJEMMELSHAVER/UTLEIER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Prioritetsbestemmelse
Prioritet veket for nok 375.089,- m/till. til Realkreditt

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Obligasjon 1951/302514-1/105

Nye vilkår

15.10.2024 - Dokumentnr: 2095660 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS

Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

03.03.2025 - Dokumentnr: 240347 - Forbud mot salg og pantsetting uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Svenska Handelsbanken Ab Nuf
Org.nr: 971 171 324

14.12.1929 - Dokumentnr: 900860 - Festekontrakt - vilkår
ÅRLIG AVGIFT NOK 33,696
OSLO KOMMUNE HAR 1.PRIOR PANT I BYGN M/ FESTERETT
BEST. OM VARIGHET
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA HJEMMELSHAVER/UTLEIER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Prioritetsbestemmelse
Prioritet veket for nok 375.089,- m/till. til Realkreditt

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Obligasjon 1951/302514-1/105

Nye vilkår

14.01.1930 - Dokumentnr: 902446 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.1930 - Dokumentnr: 902447 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra gnr 217 bnr 45
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.1930 - Dokumentnr: 902448 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra gnr 217 bnr 45
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1983 - Dokumentnr: 511983 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 32
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 108/3171
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 41 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

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 kan ikke tegnet boligselgerforsikring iht. vilkår.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum.

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 21. mars 2025

Megler

Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

Megler 2

Aleksander J. Brataas, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 46835570

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Colletts gate 5

Colletts gate 5

Nabolaget Bislett - vurdert av 250 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	6 min 0.5 km
Ila skole (1-7 kl.)	550 elever, 28 klasser	12 min 0.9 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	508 elever, 26 klasser	14 min 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	16 min 1.3 km
Akademiet videregående skole O...	450 elever	5 min 0.4 km
Heltberg Bislett		5 min

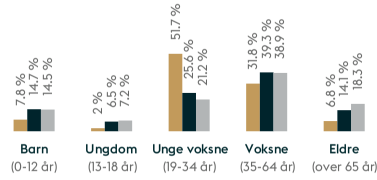
Offentlig transport

Sofies plass	Linje FB5A, FB5B, 21	1 min 0.1 km
Dalsbergstien	Linje 17, 18	5 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	16 min 1.2 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min 1.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	9 min 2.8 km

Barnehager

Lille Bislett SiO (0-5 år)	57 barn	3 min 0.2 km
Langaard barnehage (1-5 år)	48 barn	4 min 0.3 km
Melkeveien barnehage (1-5 år)	69 barn	5 min 0.4 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 58/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Buss

Sport

Lille bislett	2 min
Nye Bislett stadion, innendørs...	3 min
SATS Bislett	4 min
The Work Out	7 min

«Her er det lett å ha det gøy!»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Colletts gate 5, 0169 OSLO
OSLO kommune
gnr. 217, bnr. 28, snr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 17.03.2025 Rapportdato: 21.03.2025 Oppdragsnr.: 15408-1799 Referansenummer: LX9565

Autorisert foretak: Takstpartner Oslo AS Vår ref:

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jan Grøvdehaug
Uavhengig Takstingeniør
jangravd@online.no
905 16 615

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Colletts gate 5, 0169 OSLO
Gnr 217 - Bnr 28
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Gjennomgående hjørneleilighet beliggende i byggets 3. etasje.

Bad pusset opp 2022. Automatsikringer ble skiftet 2024.
Veggflater og himlinger malt 2025.
Leiligheten har eldre kjøkken ellers fremstår leiligheten med normal stand utfra alder.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Leilighet - Byggeår: 1929

UTVENDIG Gå til side

Boliggård oppført 1929.
Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og bærende konstruksjoner i murkonstruksjoner. Etasjeskiller av trekonstruksjoner.
Yttervegger i murverkskonstruksjon, pusset og malt. Slemmet og malt mot indre gårdsrom.
Valmet tak i trekonstruksjoner, utvendig trolig tekket med takplater.
Tak besiktiget fra bakkenivå.
Støpt betongtrapp.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten.
TG er derfor ikke angitt.

Malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 2017.
Entrédør i tre med stålglassfelt i topp.
Malt original tredør til baktrapp.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater består av:
Eikeparkett, laminat, tregulv og fliser.

Veggflater:
Malte flater, malt tekstiltapet, malt glassfiberstrie, malt puss.
Veggflater malt våren 2025.

Himlinger består av:
Malte flater, malte plater, malte takessplater. Bjelker på kjøkken og i hall.
Takhøyde i hall = 2,62 m.
Himlinger malt våren 2025.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.
Gjelder for fraser over.

Etasjeskille i trebjelkelag.

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Murt peis med jerninnsats i stue.
Plassmurt ildsted med åpen peis i hall.
Ildsteder ble ikke funksjonstestet av undertegnende og ingen garanti for at de fungerer som normalt.
Div. pipeløp i gården rehabilitert iht. tidligere takst.

Malte trefyllingsdører. Tofløyet mellom stue og spisestue.
Garderobeskap i 2 soverom.
Fast skap i mellomgang.

VÅTROM Gå til side

Bad / wc
Badet pusset opp 2022.
Senket og malt platehimling. Flislagte vegger.
Flislagt gulv med varmekabler.
Plastsluk med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.
Banemembran.
Bad med nedsenket dusjhjørne med dører i herdet glass. Servant med underskuffer. Speilskap med LED lys over servant.
Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.
Takventil i himling. Tilluft via dørterskel.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (murvegg og nabovegg).

KJØKKEN Gå til side

Eldre kjøkken med malte profilerte fronter. Flislagt benkeplate med nedfelt vaskekum og nedfelt platetopp.
Integrert stekeovn. Tilpasset oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.
Waterguard under benk.
Kjøkkenfronter malt 2025.

Hvitevarer ikke testet og det er ingen garanti for at disse virker.
Montering av komfyrvakt anbefales.

Ventilator med avtrekk til kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system samt synlige utenpåliggende forniklet kobberrør på bad.
Rørdelerskap for rør i rør plassert på bad.
Vannrør av kombiflex og plast i kjøkkenbenk.

Det er synlige avløpsrør av plast i leiligheten.

Naturlig oppdriftsventilasjon. Vinduer med spalteventil.
Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre
forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er
normalt strengere

Elektrisk. Eldre og nyere panelovner.
Varmekabler på bad.
Vedfyring med peis i hall og stue.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.

Colletts gate 5, 0169 OSLO
Gnr 217 - Bnr 28
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

V. bereder 190 l. Plassert i kjeller.
V.bereder plassert i kjellerrom med sluk.

Automatsikringer. Jordfeilbryter. Sikringskap plassert i kjøkkenskap.

Felles brannvarsling.
Brannslukningsapparat i leiligheten.
Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

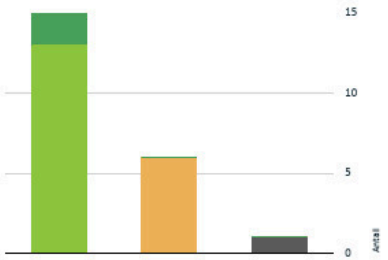
Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon om tegninger.
Nærmere undersøkelser anbefales.

Colletts gate 5, 0169 OSLO
Gnr 217 - Bnr 28
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. etasje > Bad / wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad / wc > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er overstege. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Colletts gate 5, 0169 OSLO
Gnr 217 - Bnr 28
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1929

Kommentar
Tatt i bruk i følge Norges Eiendommer, Ambita

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Bygning generelt

Boliggård oppført 1929.
Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og bærende konstruksjoner i murkonstruksjoner. Etasjeskiller av trekonstruksjoner.
Yttervegger i murverkskonstruksjon, pusset og malt. Slemmet og malt mot indre gårdsrom.
Valmet tak i trekonstruksjoner, utvendig trolig tekket med takplater. Tak besiktiget fra bakkenivå.
Støpt betongtrapp.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Entrédør i tre med stålglassfelt i topp.
Malt original tredør til baktrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert noe glippe i overkant av dørblad, hoveddør.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder på ytterdører og at de ikke holder dagens krav til lyd/brann

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dører må holds under oppsyn og vedlikeholdes eller skiftes ved behov.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater består av:
Eikeparkett, laminat, tregulv og fliser.

Veggflater:
Malte flater, malt tekstiltapet, malt glassfiberstrie, malt puss.
Veggflater malt våren 2025.

Himlinger består av:
Malte flater, malte plater, malte takessplater. Bjelker på kjøkken og i hall.
Takhøyde i hall = 2,62 m.
Himlinger malt våren 2025.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.
Gjelder for fraser over.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvflater med noen slitemerker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket må gulv byttes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i trebjelkelag.

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

Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv i et soverom over en lengde på ca. 2 m.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Foto viser nivellering med krysslaser i soverom

Tilstandsrapport

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Murt peis med jerninnsats i stue.
Plassmurt ildsted med åpen peis i hall.
Ildsteder ble ikke funksjonstestet av undertegnende og ingen garanti for at de fungerer som normalt.

Div. pipeløp i gården rehabilitert iht. tidligere takst.

TG 2 Innvendige dører

Malte trefyllingsdører. Tofløyet mellom stue og spisestue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe hakk / sår og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, generelt vedlikehold, justeringer og oppgradering må påregnes.

Andre innvendige forhold

Garderobeskap i 2 soverom.
Fast skap i mellomgang.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD / WC

Generell

Badet pusset opp 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD / WC

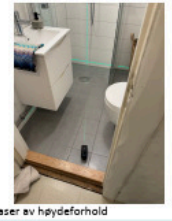
TG 1 Overflater vegger og himling

Senket og malt platehimling. Flislagte vegger.

3. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.



Kontroll med krysslaser av høydeforhold

3. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.
Banemembran.



Kontroll av sluk på bad.

3. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med nedsenket dusjhjørne med dører i herdet glass. Servant med underskuffer. Speilskap med LED lys over servant.
Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.

3. ETASJE > BAD / WC

TG 2 Ventilasjon

Takventil i himling. Tilluft via dørterskel.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte, det bør undersøkes ved å kontakte styret for videre avgjørelse.

3. ETASJE > BAD / WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Colletts gate 5, 0169 OSLO
Gnr 217 - Bnr 28
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (murvegg og nabovegg).

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkken med malte profilerte fronter. Flislagt benkeplate med nedfelt vaskekum og nedfelt platetopp.
Integrert stekeovn. Tilpasset oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.
Waterguard under benk.
Kjøkkenfronter malt 2025.

Hvitevarer ikke testet og det er ingen garanti for at disse virker.
Montering av komfyrvakt anbefales.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innredningen vurderes til å være i tilfredsstillende funksjonell stand men med normal bruksslitasje og enkelte sår. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkkenet fungerer med disse avvikene, og det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom leiligheten en gang skal gjøre oppgraderinger, kan man vurdere montering av
nytt kjøkken.



Vannlås under kjøkkenbenk.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk til kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør system samt synlige utenpåliggende forniklet kobberrør på bad.
Rørdelerskap for rør i rør plassert på bad.
Vannrør av kombiflex og plast i kjøkkenbenk.



Fordelerskap for rør i rør



Fortegnelse

TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast i leiligheten.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon. Vinduer med spalteventil.

Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere

TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Elektrisk. Eldre og nyere panelovner.
Varmekabler på bad.
Vedfyring med peis i hall og stue.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.

TG 1 Varmtvannstank

V. bereder 190 l. Plassert i kjeller.
V.bereder plassert i kjellerrom med sluk.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Jordfeilbryter. Sikringskap plassert i kjøkkenskap.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Nye automatsikringer og arbeider utført 2024 iht. tidligere takst.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse. Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringskap



Kursfortegnelse

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Felles brannvarsling. Brannslukningsapparat i leiligheten.
Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Colletts gate 5, 0169 OSLO
Gnr 217 - Bnr 28
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

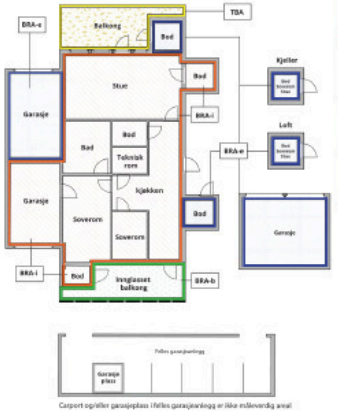
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Colletts gate 5, 0169 OSLO
Gnr 217 - Bnr 28
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller		13		13	
3. etasje	112			112	
Loft		8		8	
SUM	**112**	**21**			
SUM BRA	**133**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
3. etasje	Entré, Hall, Bad / wc, Kjøkken, Mellomgang, Spisestue, Stue, Sovealkove, 2 soverom		
Loft		Bod	

Kommentar

Leiligheten disp. 2 boder ca. 8,3 m² og ca. 5,1 m² i kjeller og 1 bod ca. 7,5 m² på loft.

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

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler, med mindre annet er opplyst.
Leiligheten er vanskelig å måle nøyaktig. Leiligheten med mange ulike vinkler og hjørner. Vanskelig arealutregning. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon om tegninger. Nærmere undersøkelser anbefales.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bad pusset opp 2022. Nye automatsikringer 2024. Veggflater og himlinger malt 2025.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Colletts gate 5, 0169 OSLO
Gnr 217 - Bnr 28
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2025	Jan Gravdehaug	Takstingeniør
	Marcus Skailand Rye	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	28		32	1866.7 m²	Tomteareal i flg. Ambita Infoland. Bruttoareal.	Festet

Adresse
Colletts gate 5

Hjemmelshaver
Larsen Kathe Thorild Stubberud, Oslo Kommune

Kommentar
Bortfester Oslo kommune. For øvrige opplysninger, se festekontrakten.

Eierandel
108 / 3171

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i etablert boligområde på Bislett. Få min. gangavstand til off. kommunikasjoner, en rekke servicetilbud, forretninger og andre fasiliteter. Kort vei til St. Hanshaugen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, forretning og kontor.

Om tomten

Forhave med plen og div. beplantning. Asfaltert indre bakgård.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for sameiet (ikke innbo).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport		Tidligere salgsprospekt fra Nordvik Eiendomsmegling	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent		Rekvirent som viste leilighet og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	21.03.2025	

Colletts gate 5, 0169 OSLO
Gnr 217 - Bnr 28
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dømpsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/LX9565

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Håseth, Anders Gunnar	9578-5999-4-1848563	2025-03-21 09:54:54

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
21. mar. 2025

Oppdragsnummer
14-0184/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Colletts gate 5, 0169 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Ekebergbygg AS v/ Anders Håseth

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

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

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, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El-Con AS. Montering av taklamper og bryter til et takpunkt.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

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

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

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

Eventuell kommentar: Nei, ingen endringer utført av oss, men dette er en bygning fra 1929 og det er gjort endringer av tidligere eiere, se salgsoppgave for mer informasjon .

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?
Nei

Feil og mangler

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

Eventuell kommentar: Nei, ikke utover det som står i tilstandsrapporten som er vedlagt i salgsoppgaven

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

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

Beskriv: Se opplysninger i salgsoppgaven.

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

Eventuell kommentar: Nei, ikke utover det som står i tilstandsrapporten, og det som er opplyst av megler i salgsoppgaven

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

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: Vet at fryser delen i kjøleskapet ikke fungerer, og VI kan ikke garantere at de andre hvitevarene fungere som dem skal da vi aldri har brukt dem.

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: Tilstandsrapport er utarbeidet i forbindelse med det pågående 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? Areal er oppgitt i tilstandsrapport og salgsoppgave

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

Ja

Beskriv: Se salgsoppgaven

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?

Ja

Beskriv: Se salgsoppgaven

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?

Ja

Beskriv: Se opplysninger i salgsoppgaven vedr. klage om vedtak - PBE

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: Se opplysninger i salgsoppgaven

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?

Ja

Beskriv: Jeg (selger) gjør oppmerksom på at jeg ikke har bebodd leiligheten og heller ikke har lest referater eller annen korrespondanse fra sameiet. Jeg kan derfor ikke utelukke at det foreligger saker som en kjøper burde være kjent med, eller tiltak som burde vært byggemeldt. Svarene jeg har gitt ovenfor må ikke anses som uttømmende eller nødvendigvis korrekte, spesielt på punkter der jeg har svart 'nei'. Dersom jeg hadde bodd i leiligheten eller eid den over en lengre periode, kunne jeg hatt bedre kjennskap til forhold som kan være relevante. Jeg anbefaler å kontakte styret i sameiet og/eller forretningsfører for å innhente ytterligere informasjon, samt å undersøke leiligheten grundig, videre lese godt gjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 14-0184/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Håseth, Anders Gunnar	**2025-03-21**

Identifikasjon

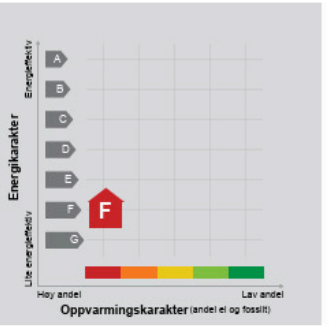
bankID Håseth, Anders Gunnar

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Colletts gate 5
Postnummer	0169
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	28
Seksjonsnummer	32
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80528930
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-95520
Dato	21.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Luft kort og effektivt**
- **Redusér innetemperaturen**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1929
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	112
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

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

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Kine Fjerdingen
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: k.fjerdingen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0184/25 . Vår ref.: 7430-1-32 Dato: 18.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Bislet Boligsameie 1
Organisasjonsnr:	971273887
Seksjonseier:	Ekebergbygg AS
Medeier:	
Leilighetsnummer:	32
Adresse:	Colletts Gate 5, 0169 OSLO
Seksjonsnummer:	32
Gnr.	217
Bnr.	28

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 93034480.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekterkan 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.

Gateparkering. Sameiet har en lukket facebook gruppe for beboere. Kommunikasjon/informasjon foregår der og styret ber om kjøpers mailadresse. Økning av flleskostnadene på 3,5% fra 01.01.2020 Det ble under årsmøtet 202o vedtatt våtromsrehabilitering til anslagsvis 13,5 millioner. Se protokoll 2020 for ytterligere informasjon. 30.41% økning i felleskost fra 01.02.24

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208076264
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,10%
Restsaldo	13 865 932,00
Innfrielsesdato:	28.01.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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: 9 752,68,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån	3 245,04	
Felleskostnader	6 507,64	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	904,-
Fradragsberettigede kostnader:	33 744,-
Annen formue:	7 751,-
Gjeld:	522 386,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208076264
Restsaldo:	472 252,16
Kapitalkostnader:	3 245,02

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 472 252,16,-, 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 Alexander Aalvik pr. e-post: alexander.aalvik@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Gunnar Erichsen, e-post: bisletboligsameie1@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.
Styrets kontaktinfo: bisletboligsameie1@styrerommet.no
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 6 570,– 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

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 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 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Protokoll fra ordinært årsmøte i Bislet Boligsameie 1

Møtedato: 06.06.2024
Møtetidspunkt: 17.30
Møtested: Benneches gate 4

Til stede: 11 seksjonseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 13 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Minda Grodås Christiansen.

Møtet ble åpnet av styreleder Anine Husebye Haug.

Konstituering

1 Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent

2. **Valg av møteleder**
Som møteleder ble Anine Husebye Haug foreslått.
Vedtak: Valgt

3. Valg av ordstyrer
Som ordstyrer ble Trine Klykken foreslått.
Vedtak: Valgt

4. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
Som fører av protokoll ble Minda Grodås Christiansen foreslått. Som protokollvitne ble Stina Maria Hoel Jensen foreslått.
Vedtak: Valgt

5 . **Godkjenning av de stemmeberettigede**
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent

---

6 Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

7 Styrets forslag til budsjett 2024

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det vises til oppført budsjett for 2024 under regnskap.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til budsjett for 2024 vedtas.

Vedtak: Godkjent

8 Fastsettelse av honorar
Saksframstilling:

Forslag til vedtak: 85.000

Vedtak: Vedtatt

---

9 Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Gunnar Erichsen foreslått.
Vedtak: Valgt

B Som styremedlem for 1 år, ble Stine Foss foreslått.
Som styremedlem for 1 år, ble Trine Krykken foreslått.
Vedtak: Valgt

C Som varamedlem for 1 år, ble Anine Haug foreslått.
Vedtak: Valgt

Behandling av innkomne forslag og saker

10 Kjøpe inn en parasoll og parasollfot
Krav til fertall: Alminnelig (50%)

Forslag: Kjøpe inn en parasoll og parasollfot. Vi er veldig heldige i sameiet som har så fine forhager. Men i sommerhalvåret blir det veldig varmt ute når solen er fremme, og det er få som siter der ute noe. Vårt forslag er å kjøpe inn en parasoll og parasollfot til hver oppgang som ønsker det. Parasollføttene kan stå fast ute, mens parasollene kan stå inne i kjeller og hentes ut når de brukes. Her er noen aktuelle eksempler. Det finnes forskjellige størrelser og prisklasser.
https://www.ikea.com/no/no/p/joggesoe-parasoll-lys-grabeige-90531896/
https://www.ikea.com/no/no/p/grytoe-parasollfot-mork-gra-90314690/

Ser ut som at en totalpris pr. oppgang kan ligge på rundt 1700,-.

Forslag til vedtak: Innkjøp av parasoll og parasollfot til alle oppganger

Vedtak: Ikke vedtatt

11 Orienteringssak
Saksframstilling: Se innkalling for info

Setning og dreneringsskader.

Forslag til vedtak: Orientering

Vedtak: Tatt til etterretning.

12 Lånet: opprettholdelse av sum innbetalinger eller forsering av lånet

Saksframstilling: Se innkalling

a) Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:
- For Lånet: opprettholdelse av sum innbetalinger eller forsering av lånet
- Mot Lånet: opprettholdelse av sum innbetalinger eller forsering av lånet

b) Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?
1. Alternativ 1
2. Alternativ 2a
3. Alternativ 2b
4. Alternativ 3a
5. Alternativ 3b
6. Alternativ 4a
7. Alternativ 4b

Vedlegg 2. Alternativ 1,2a,2b,3a og 3b.png
Vedlegg 3. Alternativ 4a og 4b.png

Forslag til vedtak: Mot: Opprettholdelse av sum innbetalinger slik det er i dag.

Vedtak: Vedtatt

Møtet ble hevet kl.: 19.06. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Anine Husebye Haug /S/

Fører av protokollen
Navn: Minda Grodås Christiansen /S/

Protokollvitne
Navn: Stina Maria Hoel Jensen /S/

BISLET BOLIGSAMEIE I

41 Boligseksjoner inkludert vaktmesterleilighet
Benneches gt. 6, Sofies gt. 23, 25, 27, Colletts gt. 5 og 7, alle med gnr. 217. bnr. 28 i Oslo.

VEDTEKTER

Vedtatt 2. oktober 1984.
Endret på ekstraordinært sameiermøte 22. august 1990
Endret i 1993.
Endret § 8 på sameiermøte 28. mai 1996.
Endret §§ 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 12 og satt inn 100 (ny) på ordinært sameiermøte 20. april 1999.
Endret §§ 5 og 12 på ordinært sameiermøte 11. april 2000.
Endret §§ 6, 7 og 11 på ordinært sameiermøte 17. april 2001.
Endret 1. ledd i § 6 på ordinært sameiermøte 18. mars 2002.
Endret § 8 og § 12 på ordinært sameiermøte 18. mars 2003.
Endret § 11annet punktum på ordinært sameiermøte 9. mars 2005
Endret § 5 annet punktum på ordinært sameiermøte 23. februar 2012
Endret § 2, 5. avsnitt av ordinært sameiermøte 17.03.2016
Endret § 5 første avsnitt siste setning av ordinært sameiermøte 26.04.2021
Lagt til § 14 på ordinært sameiermøte 26.04.2021

§ 1 Sameiets navn er Bislet Boligsameie I. Sameiet omfatter 41 eierseksjoner i eiendommene Benneches gt. 6, Sofies gt. 23, 25 og 27 samt Colletts gt. 5 og 7, alle med gnr. 217. bnr. 28 i Oslo.

§ 2 Sameiets høyeste organ er sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller til sameiermøtet skriftlig med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.
Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal fremlegge skriftlig og datert fullmakt.

Det ordinære sameiermøtet skal:
a) behandle styrets årsberetning.
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående år.
c) behandle styrets forslag til budsjett.
d) andre saker som er nevnt i innkalling.
e) velge styremedlemmer, varamedlemmer og revisor (statsautorisert eller registrert).

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være tilstede i sameiermøte og til å uttale seg.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

§ 3 Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig angir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkallingen skal skje skriftlig og med varsel på minst 3 dager.

Møtet kan kun behandle de saker som er nevnt i innkallingen.

§ 4 Sameiermøtets myndighet.
Beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Vedtak som krever to tredjedels flertall av de avgitte stemmer:
1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i Sameiet eller utgiftens størrelse må ansees for vesentlige.
2. Fastsettelse av vedtekter og endringer av disse.
3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttelsen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.
4. At den enkelte sameier i rimelig utstrekning må gi panterett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor Sameiet.
5. For øvrig henvises det til § 30 i eierseksjonsloven.

BISLET BOLIGSAMEIE I
41 Boligseksjoner inkludert vaktmesterleilighet
Benneches gt. 6, Sofies gt. 23, 25, 27, Colletts gt. 5 og 7, alle med gnr. 217. bnr. 28 i Oslo.
VEDTEKTER
Vedtatt 2. oktober 1984.
Endret på ekstraordinært sameiermøte 22. august 1990
Endret i 1993.
Endret § 8 på sameiermøte 28. mai 1996.
Endret §§ 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 12 og satt inn 100 (ny) på ordinært sameiermøte 20. april 1999.
Endret §§ 5 og 12 på ordinært sameiermøte 11. april 2000.
Endret §§ 6, 7 og 11 på ordinært sameiermøte 17. april 2001.
Endret 1. ledd i § 6 på ordinært sameiermøte 18. mars 2002.
Endret § 8 og § 12 på ordinært sameiermøte 18. mars 2003.
Endret § 11annet punktum på ordinært sameiermøte 9. mars 2005
Endret § 5 annet punktum på ordinært sameiermøte 23. februar 2012
Endret § 2, 5. avsnitt av ordinært sameiermøte 17.03.2016
Endret § 5 første avsnitt siste setning av ordinært sameiermøte 26.04.2021
Lagt til § 14 på ordinært sameiermøte 26.04.2021

§ 5 Sameiet ledes av et styre på tre faste medlemmer samt to varamedlemmer som velges for to år ad gangen. Styreleder velges separat. Styreleder samt ett fast medlem og ett varamedlem velges hvert odde år, mens ett fast medlem og ett varamedlem velges det annet år.

Sameiermøtet velger også en valgkomité på to personer. Valgkomitéens oppgave er å fremme forslag på kandidater til styrevervene (styreleder, styremedlem og varamedlem) som skal besettes på neste sameiermøte.

§ 6 Styrets oppgaver, myndighet og representasjon.
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen. Videre skal styret sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, herunder ivaretakelse av HMS-ansvaret, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet.

Styret har myndighet til å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre ansatte, gi instruks for dem og fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har møtelederens stemme utslaget.

Styret representerer sameierene og forplikter dem ved underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.

Styret kan gi prokura.

§ 7 Den enkelte sameier har full råderett over sin seksjon.
Sameierne og leietager(e) plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt av sameiermøtet.

Ved bortleie av seksjon skal eier(e) av seksjonen påse at leietager(e) gjøres kjent med sameiets vedtekter og ordensregler.

Eieren skal meddele skriftlig om leietager(e) sitt navn og sin egen nye adresse eller c/o adresse til styret og forretningsfører.

§ 8 a) Innvendig vedlikehold av bruksenhet påhviler den enkelte seksjonseier fullt ut for dennes regning. Dette inkluderer også innvendige vann- og avløpsledninger til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, samt elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Unnlater seksjonseier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare verdien av sameiets eiendom, kan eierseksjonsloven § 26 (Pålegg om salg) og § 27 (Fravikelse) komme til anvendelse.

Seksjonseieren plikter videre å sørge for at seksjonen til enhver tid er tilstrekkelig oppvarmet slik at frostspregning unngås. Seksjonseier/leietager plikter å la arbeid i seksjonen vedrørende VVS-anlegget, det elektriske anlegget og bygningsmessige endringer som kan svekke bærekonstruksjonene, bli utført av autoriserte entreprenører med ansvarsforsikring.

Seksjonseier skal påse at bruksenheten har nødvendig brannslukkingsutstyr og røykvarsler(e), samt at det foretas kontroll av dette utstyret, i henhold til de enhver tid gjeldende myndighetskrav/lover/forskrifter og eventuelle krav i sikkerhetsforskrifter i sameiets forsikring.

Alle egenandeler eller reparasjonskostnader som måtte bli påført sameiet som følge av at seksjonseier ikke har påsett at betingelsene i § 8a er oppfylt, vil bli belastet seksjonseier.

b) Alle skader som den enkelte seksjonseier mener at sameiets forsikringsselskap skal dekke, skal meldes til forretningsfører uten unødvendig opphold og skal ha vedlagt en skademelding hvor det også fremgår hvorfor sameiets forsikringsselskap skal dekke skaden.

Eventuelle bygningsmessige skader og erstatning på grunn av feil, dekkes i henhold til sameiets til enhver tid gjeldende forsikringsbevis med eventuelle angitte spesifikasjoner og eventuelle særvilkår.
Ved slike skader og erstatning for slike feil som dekkes av sameiets til enhver tid gjeldende forsikringspolise, så vil sameiet dekke eventuell egenandel med unntak for de tilfeller skaden eller feilen skyldes uaktsomhet fra den enkelte seksjonseier eller noen som har lånt eller leiet seksjonen eller andre som kan identifiseres med seksjonseier. I de sistnevnte situasjoner har sameiet rett til å kreve egenandelen og andre direkte utlegg som følger av skaden dekket av den relevante seksjonseier.

Inventar og løsøre i den enkelte seksjon, dekkes ikke av sameiets gårds- og husforsikring.

§ 9 Den sameierne gir fullmakt skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

§ 10 Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende med minst seks måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26 (Pålegg om salg) og § 27 (Fravikelse).

§ 11 Utlignet andel av Sameiets fellesutgifter forfaller forskuddsvis pr. den første i hver måned. Ved forsinket betaling av fellesutgifter eller andre fordringer påløper forsinkelsesrenter med den til enhver tid gjeldende sats etter lov av 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m. fra forfall og til betaling skjer. For utestående saldoer eldre enn 2 måneder vil sameiet via forretningsfører sende påkrav, og inkasso blir oversendt til advokat.

§ 12 a) Fellesutgifter og inntekter
Utgifter beregnes ut fra budsjett og fordeles på lik linje med inntekter og formue, etter sameierbrøk.

b) Seksjoner med franske balkong dører mot bakgård
Alle kostnader i forbindelse med utbygging, endring av fasade, myndighetsrelaterte kostnader og vedlikehold skal dekkes av den enkelte seksjonseier. Dersom installasjonen (så vel utvendig som innvendig) på den enkelte seksjon påfører sameiets fellesareal skader ved utbygging, bruk og vedlikehold, skal alle slike kostnader dekkes av eieren av seksjonen.

BISLET BOLIGSAMEIE I
41 Boligseksjoner inkludert vaktmesterleilighet
Benneches gt. 6, Sofies gt. 23, 25, 27, Colletts gt. 5 og 7, alle med gnr. 217. bnr. 28 i Oslo.

VEDTEKTER
Vedtatt 2. oktober 1984.
Endret på ekstraordinært sameiermøte 22. august 1990
Endret i 1993.
Endret § 8 på sameiermøte 28. mai 1996.
Endret §§ 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 12 og satt inn 100 (ny) på ordinært sameiermøte 20. april 1999.
Endret §§ 5 og 12 på ordinært sameiermøte 11. april 2000.
Endret §§ 6, 7 og 11 på ordinært sameiermøte 17. april 2001.
Endret 1. ledd i § 6 på ordinært sameiermøte 18. mars 2002.
Endret § 8 og § 12 på ordinært sameiermøte 18. mars 2003.
Endret § 11annet punktum på ordinært sameiermøte 9. mars 2005
Endret § 5 annet punktum på ordinært sameiermøte 23. februar 2012
Endret § 2, 5. avsnitt av ordinært sameiermøte 17.03.2016
Endret § 5 første avsnitt siste setning av ordinært sameiermøte 26.04.2021
Lagt til § 14 på ordinært sameiermøte 26.04.2021

§ 13 For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i Lov av 23 mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner (Eierseksjonsloven).

§ 14 Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets fellesLåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette

BISLET BOLIGSAMEIE I

41 Boligseksjoner inkludert vaktmesterleilighet
Benneches gt. 6, Sofies gt. 23, 25, 27, Colletts gt. 5 og 7, alle med gnr. 217. bnr. 28 i Oslo.

ORDENSREGLER

Vedtatt 2. oktober 1984.
Endret punkt 3 på ekstraordinært sameier møte 20.9.1993.
Endret på sameiermøte 28. mai 1996.
Endret punkt 1 og satt inn nytt punkt 12 på ordinært sameiermøte 17. april 2001.
Endret av ekstraordinært sameiermøte 08.10.2015.

1. GENERELT
Sameiermøte kan vedta endinger av disse ordensregler med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Ordensreglene inneholder så vel plikter som rettigheter. Den enkelte sameier/leietager er ansvarlig for at ordensreglene overholdes.

2. EIERSEKSJONER
Eierseksjonene og fellesarealene må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for naboer/sameiet.

3. LOFT-OPPGANGER-KJELLERGANGER-FELLESROM-TRAPPEROM
Det er ikke tillatt å hensette private gjenstander utenom egne boder på loft, eller i kjeller. Sykler, kjelker, ski, barnevogner og lignende kan plasseres i kjeller. Sykler skal ikke stå ute i vinterhalvåret.

4. GÅRDSPLASS-BANKEPLASS-SØPPELHUS
Gårdsplassen, beplantninger, møblering, lekeapparater osv. er et felles ansvar og skal behandles deretter. Fotball, rullebrett, køllespill, sykling og lignende er ikke tillatt *(unntak for barn under 10 år).*

Sykler skal settes i stativ på gårdsplass. Det er ikke tillatt å sette sykler ved hovedinngang.
Parkering, vask, reparasjoner o. l. av motorkjøretøyer og tilhengere o. l. er ikke tillatt kun nødvendig inn– og utkjøring, hvor stor forsiktighet bør utvises.

Normalt skal det være ro på gårdsplassen kl. 2200.

Bankeplass skal ikke benyttes på søndager, helligdager eller offentlige høytidsdager.
Alt skal være fjernet kl. 1800 dagen før forannevnte dager.

Søppelhus: Søppel skal kun legges i containere tilhørende Renholdsverket. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel andre steder, uansett tid og sted. Renholdsverket tar **kun** med det som er lagt i containerne.

5. FELLESOMRÅDER FORØVRIG
Sameiets fellesområder med plener, busker, beplantninger, bed og utstyr skal behandles omsorgsfullt og ved bruken skal det utvises alminnelig orden og renslighet.

Når barn leker, har foreldre et spesielt ansvar for å påse at barn viser forsiktighet. Eventuell opprydding påhviler foreldrene.

6. BRUK AV ELEKTRISITET
Unødvendig bruk av elektrisitet skal unngås (trappeoppganger, kjeller, loft).

7. JERNPORT OG INNGANGSDØRER TIL GÅRDSPLASS
Det henstilles til alle å sørge for at jernporten og dørene mot gårdsplassen holdes lukket og låst til enhver tid. Barn som har nøkler bør informeres. Det vil sikre eiendommen mot uvedkommende. *(Vis hensyn – lukk porten forsiktig igjen).*

8. HEISER
Brukere av heisene skal utvise forsiktighet og sørge for at heisene ikke blir brukt ufornuftig eller med for stor belastning, og påse at intet faller ned i bunnen av sjakten. Hvis så skjer, skal den ansvarlige selv sørge for rengjøring av sjakten. Heisene må ikke benyttes etter kl. 2100 av hensyn til øvrige beboere i oppgangen.

BISLET BOLIGSAMEIE I
41 Boligseksjoner inkludert vaktmesterleilighet
Benneches gt. 6, Sofies gt. 23, 25, 27, Colletts gt. 5 og 7, alle med gnr. 217. bnr. 28 i Oslo.
ORDENSREGLER
Vedtatt 2. oktober 1984.
Endret punkt 3 på ekstraordinært sameier møte 20.9.1993.
Endret på sameiermøte 28. mai 1996.
Endret punkt 1 og satt inn nytt punkt 12 på ordinært sameiermøte 17. april 2001.
Endret av ekstraordinært sameiermøte 08.10.2015.

9. VASKERI-RULLE-TØRKEROM
Vaskeliste vil være satt opp på døren til vaskeriet.

Til hver periode står vaskeri, rulle- og tørkerom til brukerens disposisjon, dvs. at ved periodens slutt skal alt tøy være fjernet fra disse rom. Rommene skal være ryddet, lyset slukket, dører låst. Når bruker noterer seg for vaskeperiode, må tiden overholdes, av hensyn til andre brukere. Det er ikke tillatt å skrive seg på for mer enn en periode av gangen.

Alle maskiner skal brukes med fornuft. Følg de instrukser/regler som finnes i vaskeriet. Er man i tvil, kan vaktmester forespørres.

10. ANSVAR-ERSTATNING
Sameier/leietager kan holdes ansvarlig/erstatningspliktig for skader som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene, brannforskrifter, uforsiktig eller feilaktig bruk av Sameiets maskiner, heiser, utstyr, materiell o.l.

Sameier er ansvarlig for sin husstand/leietager eller andre som han har gitt adgang til sin leilighet. Sameier bør melde fra om skader eller forhold han oppdager som angår sameiets fellesansvar.

Ved hensetting av private saker som møbler, kasser, kartonger, søppel osv. utenom egne boder - også utomhus – vil det bli gjort henvendelse muntlig eller skriftlig. Dersom dette ikke fører frem innen en rimelig tid, har styret rett til å fjerne dette på vedkommendes regning.

Samme forhold gjelder parkering av kjøretøyer og tilhengere.

11. RO OG ORDEN
Det skal være ro i leilighetene (eierseksjonene) fra kl. 2300 til kl. 0600 på hverdager og fra kl. 2300 til kl. 1300 på søndager og helligdager samt på offentlige høytidsdager.

12. NAVNSKILT
Postkasser skal ha eiers navn (eventuelt den ansvarlige leietager). Bebos leiligheten av flere, skal post til disse adresseres med c/o, samt den ansvarlige leiers navn. (*Dette for å unngå et virvar av lappesystem*).

Ringeapparater skal ha eiers navn (eller den ansvarlige leietager). Det er kun tillatt med godkjente navnskilt som må bekostes av eier/leietager.

Unnlater eier/leietager innen rimelig tid å etterkomme ovennevnte skilting, vil styret gå til innkjøp av nødvendige skilter på eier/ansvarlige leietagers bekostning.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7430
Bislet Boligsameie 1

Velkommen til årsmøte i Bislet Boligsameie 1

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:
6. juni 2024 kl. 17:30, 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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av ordstyrer
4. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
5. Godkjenning av de stemmeberettigede
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Forslag til budsjett 2024
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte
10. Forslag: kjøpe inn en parasoll og parasollfot
11. Orienteringssak
12. Lånet: opprettholdelse av sum innbetalinger eller forsering av lånet

Med vennlig hilsen,
Styret i Bislet Boligsameie 1

Sak 1

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 2

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Anine Husebye Haug er valgt.

Sak 3

Valg av ordstyrer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag om at Trine Klykken er ordstyrer for møtet.

Forslag til vedtak

Forslag om at Trine Klykken er ordstyrer for møtet.

Sak 4

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 foretningsfører Alexander Aalvik foreslått. Som protokollvitner ble (navn) foreslått under møtet.

Sak 5

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 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Fremleggelse av årsrapport

c) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 7430 Årsrapport (006) til årsmøtet.pdf

Sak 7

Forslag til budsjett 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det vises til oppført budsjett for 2024 under regnskap.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til budsjett for 2024 vedtas.

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styret foreslås satt til kr 85 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 85 000.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Gunnar Erichsen

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

- Stine Foss
  Med forbehold
- Trine Klykken

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

- Anine Haug

Sak 10

Forslag: kjøpe inn en parasoll og parasollfot

Forslag fremmet av:
Seksjonseier

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag: kjøpe inn en parasoll og parasollfot

Vi er veldig heldige i sameiet som har så fine forhager. Men i sommerhalvåret blir det veldig varmt ute når solen er fremme, og det er få som sitter der ute noe. Vårt forslag er å kjøpe inn en parasoll og parasollfot til hver oppgang som ønsker det. Parasollføttene kan stå fast ute, mens parasollene kan stå inne i kjeller og hentes ut når de brukes.

Her er noen aktuelle eksempler. Det finnes forskjellige størrelser og prisklasser.
https://www.ikea.com/no/no/p/joggesoe-parasoll-lys-grabeige-90531896/
https://www.ikea.com/no/no/p/grytoe-parasollfot-mork-gra-90314690/

Ser ut som at en totalpris pr. oppgang kan ligge på rundt 1700,-

Forslag til vedtak

Innkjøp av parasoll og parasollfot til alle oppganger

Sak 11

Orienteringssak

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Setning og dreneringsskader.

Forslag til vedtak

Orientering

Sak 12

Lånet: opprettholdelse av sum innbetalinger eller forsering av lånet

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Lånet – opprettholdelse av sum innbetalinger eller forsering av lånet

Her kreves alminnelig flertall av de avgitte stemmer på sameiermøtet for gyldig vedtak.

På økonomimøtet i slutten av november 2023 ble det diskutert blant annet om ekstra nedbetalinger av lånet for å få redusert sum innbetalinger per måned eller nedbetaling av lånet. Styret kommer med følgende forslag:

Alternativ 1: Uendret innbetaling per måned. Gir styret fullmakt til å forsere lånet i siste del av året dersom sameiet har midler som overskrider eventuelt buffer.

Alternativ 2a: Ekstra innbetaling kr 1000000,- fordelt i h.h.t sameierbrøk av sameiere. Seksjonseiere betaler inn kontantbeløp i hht alternativ 2a nedenunder til sameiet og styret betaler samlet til banken. Ekstra innbetalingen vil ubetinget gå til avdrag på lånet. Opprettholder sameiet terminbeløpet vil dette redusere antall terminer med ca. 66 terminer (ca. 5,5 år). Dette vil igjen redusere totalkostnadene med størrelsesorden 6,3 millioner kr.

Alternativ 2b: Ekstra innbetaling ved endring av sum innbetaling per mnd. i hht. sameierbrøk fremfor ekstra innbetalingen i hht 2a. Det vil da ta ett år at sum innbetaling vil tilsvare kr 1000000,- som i alternativ 2a.

Alternativ 3a: Ekstra innbetaling kr 500000,-fordelt i hht sameierbrøk av sameiere. Seksjonseiere betaler inn kontantbeløp i hht alternativ 3a nedenunder til sameiet og styret betaler samlet til banken. Ekstra innbetalingen vil ubetinget gå til avdrag på lånet. Opprettholder sameiet terminbeløpet vil dette redusere antall terminer med ca. 37 terminer (ca. 3 år). Dette vil igjen redusere totalkostnadene med størrelsesorden 2,3 millioner kr.

Alternativ 3b: Ekstra innbetaling ved endring av sum innbetaling per mnd. i hht. sameierbrøk fremfor ekstra innbetalingen i hht 3a. Det vil da ta ett år at sum innbetaling vil tilsvare kr 500000,- som i alternativ 3a.

Alternativ 4a: Ekstra innbetaling kr 200000,-fordelt i hht sameierbrøk av sameiere. Seksjonseiere betaler inn kontantbeløp i hht alternativ 4a nedenunder til sameiet og styret betaler samlet til banken. Ekstra innbetalingen vil ubetinget gå til avdrag på lånet. Opprettholder sameiet terminbeløpet vil dette redusere antall terminer med ca. 16 terminer (ca. 1,3 år). Dette vil igjen redusere totalkostnadene med størrelsesorden 1,5 millioner kr.

Alternativ 4b: Ekstra innbetaling ved endring av sum innbetaling per mnd. i hht. sameierbrøk fremfor ekstra innbetalingen i hht 4a. Det vil da ta ett år at sum innbetaling vil tilsvare kr 200000,- som i alternativ 4a.

Først må man stemme over prinsippet om sum innbetalinger uendret eller forsering av lånet. Hvis flertall på sameiermøtet velger forsering av lånet, må det avklares mellom alternativ 2 og 3, for deretter å stemme mellom kontant eller økt månedlige innbetalinger, samt tid.

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

- For Lånet: opprettholdelse av sum innbetalinger eller forsering av lånet
- Mot Lånet: opprettholdelse av sum innbetalinger eller forsering av lånet

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

1. Alternativ 1
2. Alternativ 2a
3. Alternativ 2b
4. Alternativ 3a
5. Alternativ 3b
6. Alternativ 4a
7. Alternativ 4b

Vedlegg

2. Alternativ 1,2a,2b,3a og 3b.png
3. Alternativ 4a og 4b.png

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret		
Leder	Anine Husebye Haug	Colletts gate 5
Styremedlem	Gunnar Erichsen	Sofies Gate 27
Styremedlem	Trine Klykken	Sofies Gate 25
Varamedlem	Nina Midtgaard	Colletts gate 7

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet 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 Bislet Boligsameie 1
Sameiet består av 41 seksjoner.
Bislet Boligsameie 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971273887, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 217/ 28

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

Bislet Boligsameie 1 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 BDO AS.

Styrets arbeid utført i styreperioden:

I styreperioden har det blitt avholdt 18 styremøter og behandlet mange saker. Det har blitt distribuert i størrelsesorden 19 informasjonsskriv til eiere/leietagere i styreperioden på Vibbo (digitalt og i postkasser).

VEDLIKEHOLD i styreperioden

Vaktmestertjenester
På grunn av manglende tillitt av utført arbeid av vaktmester funksjonen avsluttet styret avtalen i siste del av 2023, og renhold funksjonen ble avsluttet i februar 2024.

Derfor har styret utført mange av vaktmester tjenestene selv. Herunder følgende:
-Bytte av mange lyskilder i hoved-oppganger/baktrapper, kjellere og på loft, samt i lysutstyr ute i bakgården og på utsiden.
- Snømåking, ishakking og strøing av utetrapper og i bakgården, samt snømåking utenfor porten i Benneches gate 6 for renholdstjenesten til kommunen.
- Smurt opp og justert selvlukkingsmekanisme for hovedoppgangsdører, samt porten.
- Gressklipping
- Fjerning av tagging

Brannvern:
Sendt ut informasjonsskriv og satt opp info på tavler i gangen på både norsk og engelsk.

28.mai 2024 skal det utføres kontroll av brannslokningsutstyr i fellesarealer og i seksjoner.

Sikkerhet:
Det er observert av styret og fra sameiere at hoveddør(er) til oppganger, port til bakgård ikke er lukket og låst. Styret har justert selvlukkermekanisme på alle hovedoppgangsdører og port, samt skiftet låsemekanisme i karm hovedoppgang i Colletts gate 7.

Ett kjellervindu ble knust, sannsynlig under en festival på Bislett Stadion i august 2023, og tatt inn for utbedring. Kjeller vindu har blitt midlertidig blokkert.

Det ble observert av styret at det lagres ting og tang i hoved oppganger/baktrapper. Dette er rømningsveier og styret har sendt ut infoskriv til alle om å fjerne ting og tang

fra rømningsveier. Dette har ikke blitt tatt seriøst av beboere med oppganger med baktrapper.

Styret har benyttet utstyr for varsling av snøras fra tak og informert beboere om fare for snøras fra tak ved oppsetting av informasjonsskriv på dører i oppganger/baktrapper og på dør i kjeller mot bakgård. Sameiet har også fått fjernet snø/istapper fra tak to ganger.

Renhold:
Det hensettes avfall ved beholdere og i beholdere som ikke skal hensettes ved eller i beholdere. Dette må beboere frakte bort selv til godkjent mottak. Farlig avfall må ikke kastes i avfallsbeholdere eller papirbeholdere, men avhendes ved godkjente mottak. Styret har sendt ut informasjon om dette.

Vaskeriet:
Fjernet lo fra tørkeskap gjentatte ganger.

El-installasjoner:
Fagerborg El-installasjon AS utbedret i løpet av siste halvår 2023 manglene fra ELVIA-DLE tilsynsrapportene.

Under befaringen med Fagerborg El-installasjon AS ble det oppdaget varmegang i transformator for ringeknapp-anlegg i baktrappen i Collettsgate 7. Den ble umiddelbart frakoblet og ble erstattet med ny. Transformatoren er fortsatt frakoblet, fordi det må være en grunn for varmegangen. Styret har dessverre ikke bestilt utbedring av dette.

Styret har merket diverse utstyr i oppganger med funksjon, kjeller og på loft. Dette gjelder skap som Data-nettverk fra Lynet, tidligere GET, dørcalling anlegg ved alle hovedoppganger, samt skap.

Sameiet har ikke fått noen tilbakemelding foreløpig fra sentral elsikkerhetsmyndighet om uenigheten med ELVIA – DLE, som omhandler bruk av feil regler.

Styret kontaktet nettselskapet ELVIA AS i 2023 om farlig forhold ved et kabelskap ved hovedoppgangsdør i Benneches gate 6. Det ble utbedret av nettselskapet relativt raskt. Styret har varslet ELVIA AS om mulig jordfeil i anlegg Colletts gate 5 og 7 og

Sofies gate 23 og 25. Tilbakemeldingen fra ELVIA AS var ingen jordfeil i disse anleggene.

FG-kontroll med termografering for å opprettholde rabatt på forsikringsavtalen som utgjør ca. 18 200kr per år.

Tagging:
Styret har høsten 2023 malt over tagging på fasade ved port-rommet Sofies gate 27 og Benneches gate 6, samt på mur ved Collets gt. 5.

Dugnader:
I 2023 ble det gjennomført høstdugnad i september. Rydding i kjellere og loft, samt klippet hekk i Sofies gate 23-25-27 og Colletts gt. 5. Takk til alle som deltok for strålende arbeid.

I 2024 ble det gjennomført vårdugnad i mai. Rydding og kasting i boder, ganger og fellesarealer. Takk til alle som deltok for strålende arbeid.

Bygningsdeler:
Murskader ved oppgangsdør S25 og S27, samt i oppgang i S27 på grunn av manglende drenering. Dette blir nødt til å tas tak i.

Det registreres også at trapp utenfor hovedoppgang i S23 har fått ekstra påkjenning ved at nederste skiferstein ved oppgangsdøren er fjernet, samt at det er hulrom under trappen i S23 og S25. Nederste trappetrinn har løsnet.

I kjeller i Sofies gate 23 har en lettvegg siget ut pga setninger i grunnen og styret har tatt tak i dette mtp HMS. I følge murmester må gulvet på sikt åpnes opp og fundamenteres på en ordentlig måte grunnet hulrom under gulvet.

Avløpsrøret i avløpsrenne for vaskemaskiner er sunket og må undersøkes av rørlegger.

Sameiets redskaper/hjelpemidler
Sameiet kjøpte batteridrevet gressklipper i 2023, men selve batteriladeren er forsvunnet. Styret har erstattet batterilader for el-gressklipperen.

To trillebårhjul har blitt reparert, og det har blitt kjøpt inn et ekstra hjul.

I vinter har det vært kaldt i lengre perioder og derfor har sameiet kjøpt inn flyttbare varmeovner og termometre med tanke på hindre frostskader i kjellere. Det har i flere kjellere vært temperaturer i løpet av vinteren under pluss 10 grader C som styret har kontrollert.

Sameiets snøfreser må vurderes sendes på service eller kjøpe ny. Årsaken skyldes trolig drivstoff-slanger.

Rørprosjektet
Styret har satt på merking som manglet på to kaldtvanns stengeventiler i kjeller i B6.

Antall styremøter:
- 18
- Hovedvekt på:
  - Økonomi
  - Ankesak
  - Ekstraordinært økonomimøte
  - HMS
  - Forhandling av avtaler
  - Utsending av informasjon

Forhandlinger av avtaler:
- Vaktmester og renhold
- Rentokil
- NextGenTel
- FireSafe
- OBOS E
- Lånerente
- Gjensidige Forsikring
- HoneyWell

Sosiale sammenkomster:
- Dugnad x2
- Julegrantenning

Spesielle uforutsette hendelser gjennom året:
- **Økonomi**
  - Sameiet står i en situasjon der vi ikke har noe igjen på sparekonto, og har per dags dato ikke likviditet → kan ikke betale for uforutsette hendelser som skulle koste penger
  - Sameiet har gått i underskudd i flere måneder. Summen av uforutsette hendelser som El-tilsyns-kontroll, kortslutning av sikring i Colletts gate 7 og advokat-kostnader
  - Konsekvensene: de månedene vi har hatt større innbetalinger, som f.eks forsikring, festeavgift og vann/kloakk har vi gått i underskudd.
  - Gjentatte uforutsette renteøkninger igjennom 2022/2023. Vil trolig komme flere, ønsker å være føre-var!
  - I månedene som kommer har vi utfordringer med å betale de største fakturene i tide slik som: festeavgift, vann og avløp, og renter og avdrag på lån etter rørprosjekt. Dette vil medføre unødvendige purregebyrer.
  - Vi har misligholdt lånet de mnd. vi har gått i underskudd.
  - Sameiets lånerådgiver i OBOS anbefaler oss å ha 10% av driftskostnadene våre som en buffer
- **Ankesak**
- **Setningsskader og manglende drenering**

Fremtidige planer:
- Drenering og setningsskader
  - Sameiet har i samarbeid med vaktmester/fagkyndig muremester fått bekreftet manglende drenering rundt bygget. Resultatet har over tid ført til fuktige kjellere, salt-utslag (kjellere, oppganger), rustet armering i grunnmur, nedsenkning av gulv (opp til 15cm), hulrom under gulvet (mulig under flere gulv), fortaus-mur og lettvegg som har rast ut.
  - Sameiet har begynt arbeid vedrørende innhenting av tilbud på drenering og/eller oppbygning av mur rundt bygget
  - Det vil bli innkallelse til ekstraordninært sameiemøte rundt dette temaet i 2024

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr 432 729 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak redusering av budsjetterte inntekter for 2023 samt økte felleskostnader (januar og oktober).

Driftskostnadene er kr 265 127 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak utbedring av el kontroll, styrehonorarer, konsultenhonorarer, drift og vedlikehold samt andre driftskostnader.

Finanskostnader er kr 198 294 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak fem renteendringer i 2023.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 389 267.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Styret legger fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,7 % for vann- og avløp og 120 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bislet Boligsameie 1. Sameiet har reforhandlet forsikringsavtalen med Gjensidige, og fått prisen redusert.

Lån

Bislet Boligsameie 1 har lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 13 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til overnnevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BISLET BOLIGSAMEIE I

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BISLET BOLIGSAMEIE I.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

Penneo Dokumentnøkkel: LL6LDW-4E673-PP3NG-KJN26-E615H-CCFCF

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LL6LDW-4E673-PP3NG-KJN26-E615H-CCFCF

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 685 729	2 375 100	2 253 000	3 124 000
Andre inntekter		0	162 815	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 685 729**	**2 537 915**	**2 253 000**	**3 124 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-16 920	-16 920	-17 000	-11 985
Styrehonorar	4	-120 000	-120 000	-85 000	-85 000
Revisjonshonorar	5	-10 272	-9 783	-7 300	-7 600
Forretningsførerhonorar		-100 285	-96 415	-101 300	-80 181
Konsulenthonorar	6	-96 987	-1 051 468	-20 000	-50 000
Drift og vedlikehold	7	-138 813	-12 096 834	-85 000	-108 350
Forsikringer		-210 721	-216 411	-238 000	-204 000
Festeavgift		-144 372	-144 372	-145 000	-145 000
Kommunale avgifter	8	-399 127	-339 160	-384 200	-490 052
Energi/fyring		-48 320	-60 282	-70 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-132 986	-126 243	-140 000	-138 000
Andre driftskostnader	9	-221 026	-202 964	-81 900	-215 888
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 639 827**	**-14 480 851**	**-1 374 700**	**-1 601 056**
DRIFTSRESULTAT		**1 045 902**	**-11 942 936**	**878 300**	**1 522 944**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	25 995	29 358	0	0
Finanskostnader	11	-871 294	-462 505	-673 000	-972 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-845 299**	**-433 147**	**-673 000**	**-972 000**
ÅRSRESULTAT		**200 603**	**-12 376 083**	**205 300**	**550 944**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-12 376 083		
Reduksjon udekket tap		200 603	0		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 047	152
Kundefordringer		290 821	153 994
Forskuddsbetalte kostnader		11 040	10 609
Andre kortsiktige fordringer		0	9 021
Driftskonto OBOS-banken		242 715	27 142
Sparekonto OBOS-banken		127	52 163
SUM OMLØPSMIDLER		**546 750**	**253 081**
SUM EIENDELER		**546 750**	**253 081**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-13 651 033	-13 851 635
SUM EGENKAPITAL		**-13 651 033**	**-13 851 635**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	14 040 299	13 408 584
SUM LANGSIKTIG GJELD		**14 040 299**	**13 408 584**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		53 588	32 907
Leverandørgjeld		93 201	659 331
Påløpte renter		10 694	3 894
SUM KORTSIKTIG GJELD		**157 483**	**696 132**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**546 750**	**253 081**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.05.2024
Styret i Bislet Boligsameie I

Anine Husebye Haug/s/ Trine Klykken/s/ Gunnar Erichsen/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 957 257
Lån 1	337 428
Lån 2	280 968
Lån 3	110 076
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 685 729**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	**-16 920**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 120 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 272.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-56 256
OBOS Prosjekt AS	-22 575
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 156
SUM KONSULENTHONORAR	**-96 987**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-13 038
Drift/vedlikehold VVS	-26 236
Drift/vedlikehold elektro	-64 929
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 465
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 504
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-1 640
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-138 813**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-271 516
Feieavgift	-3 060
Renovasjonsavgift	-124 551
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-399 127**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-18 046
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 214
Driftsmateriell	-1 224
Vaktmestertjenester	-79 385
Renhold ved firmaer	-96 063
Andre fremmede tjenester	-14 499
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 200
Andre kontorkostnader	-784
Drivstoff biler, maskiner osv.	-888
Bankgebyr	-3 001
Velferdskostnader	-1 723
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-221 026**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 219

Renter av sparekonto i OBOS-banken	127
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	696
Kundeutbytte fra Gjensidige	23 953
SUM FINANSINNTEKTER	**25 995**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-66 772
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-804 522
SUM FINANSKOSTNADER	**-871 294**

NOTE: 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,55 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-13 570 000	
Nedbetalt tidligere	161 416	
Nedbetalt i år	13 408 584	
		0
OBOS-BANKEN		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,95 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-14 200 000	
Nedbetalt tidligere		
Nedbetalt i år	159 701	
		-14 040 299
		-14 040 299
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76499573. 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 forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig 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.

Vedlegg 2 til sak 12. Lånet: opprettholdelse av sum innbetalinger eller forsering av lånet

Tall er avrundet

Seksjon kvadratmeter	57m²	62m²	76m	79m²	85m²	86m²	100m²	108m²
Dagens sum innbetaling per kr/mnd	4679	5090	6239	6485	6978	7060	8209	8866
Alternativ 1	Uendret	Uendret	Uendret	Uendret	Uendret	Uendret	Uendret	Uendret
Alternativ 2a	17975	19552	23967	24913	26805	27121	31536	34059
Alternativ 2b	+1497	+1629	+1997	+2076	+2334	+2250	+2628	+2838
Alternativ 3a	8988	9776	11984	12457	13403	13560	15768	17029
Alternativ 3b	+749	+815	+999	+1038	+1117	+1130	+1314	+1419

Vedlegg 3 til sak 12. Lånet: opprettholdelse av sum innbetalinger eller forsering av lånet

Alternativ 4a	3595	3910	4793	4983	5361	5424	6307	6812
Alternativ	+300	+326	+400	+415	+447	+452	+526	+568

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.06.24
Selskapsnummer: 7430 **Selskapsnavn:** Bislet Boligsameie 1

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

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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 13.09.2019

Deres ref.: Vår ref.: 201810871-15 Saksbeh.: Tove Mette Pettersen Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	COLLETTS GATE OG SOFIES GATE	Eiendom:	217/28
Tiltakshaver:	Bislet Boligsameie 1,V/Rakesh Patel	Adresse:	Colletts gate 5-7 og Sofies gate 23-27, 0169 OSLO
Søker:	BALKONGTEAM AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Colletts gate Og Sofies gate

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 04.09.2019.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201810871			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	12.09.2018	8/2
Plan 2.etasje	B1813-01	12.09.2018	8/3
Plan 3.etasje	B1813-02	12.09.2018	8/4
Plan 4.etasje	B1813-03	12.09.2018	8/5
Fasader og snitt	B1813-04	12.09.2018	8/6
Fasader	B1813-05	12.09.2018	8/7

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.09.2019 av:

Tove Mette Pettersen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Bislet Boligsameie 1,V/Rakesh Patel, Colletts gate 5-7 og Sofies gate 23-27, 0169 OSLO, RPatel@freepoint.com

Nytt: Collettsgt. 5-7.
" Sofiesgt. 23-25-27.

J.nr. 569-27.

Våningshus.

Skema nr. 1.

Bygge-anmeldelse.

Til benyttelse ved nybygning; til- og paabygning samt hovedreparation.

Bygningskommissionen har under 6te juni 1917 vedtat dette skema for 1), som av anmelderen skal i nøiagtig utfyldes for hver post, og indleveres med bilag i 2 eksemplarer tilliketmed anmeldelsesgebyr. For de poster, som ikke vedkommer det anmeldte arbeide, anføres dette uttrykkelig. Alle maal, som er nødvendig for at prøve bygningens lovmedholdighet, skal være indskrevet i tegningerne og anført i teksten. Arbeider, som utføres indtil nabogrænse, skal anmeldes for vedkommende nabo i henhold til lov av 27de mai 1887 § 3 angaaende naboeiendomsforhold. I planerne maa det anvendte materiale for vægger være betegnet paa kjendelig maate, f. eks. særskilt for murverk, bindingsverk, trævæg, rabitz, jernbeton, betong osv. I fasadetegning og snit angives det bestemte plan for fortaug, gaardsplads og likeledes dybde for kjældergulv, area og fundamenter, alt tydelig med indskrevne maal, særlig dybden ved alle nabogrænser. Endvidere bygningens og etagernes høide m. v. Tegningene, der skal indleveres i 2 sæt, hvorav det ene paa *lerret*, med *sorte streker* paa hvit bund, skal være datert samt *signert*.

Anmeldelsen indsendes til bygningschefens kontor.

J.-nr.

Til

bygningschefen.

I henhold til bygningslovens § 25 anmeldes herved, at efternevnte byggearbeider agtes utført paa

Matr.-nr. 52 til Pilestredet gate 7

1. Fortegnelse over vedlagte tegninger og bilag, § 25 1).	Situationsplan, kjelder og etage-planer, 2 snit og samtlige gatefacader.
2. Arbeidets art og rummenes anvendelse.	Leiegaard.
3. Anlæg av de i bygningslovens §§ 58, 76, 77 og 78 omhandlede slags.	Ingen.
4. Beskrivelse over grundens beskaffenhet og bæreevne, — om nødvendig med grundundersøkelse, § 41 2).	Fjeld i ca. 3 m. dybde under kjældergulv.
5. Fundamenteringens utførelse med angivelse av dens dybde samt forholdet mot nabo.	Tegninger med beregninger av fundamenterne vil senere bli indsendt.
6. Isolation, § 41 3 og 5 og § 43.	Drænering anlægges senere av rørlegger. Forøvrig isoleres efter bygningslovens forskrifter.
7. Anvendte bygningsmaterialer og vægkonstruktioner, § 29.	Kjelderen støpes i beton 1:5:7 og bygningen opføres av teglsten med fugede facader og av de dimensioner bygningsloven krever. Indv. vægge av slaggbeton.

2.

8. Særlige konstruktioner og materialer med vedlagte beregninger, jfr. §§ 2-4 og 72.	Indsendes senere.
9. Gatens oparbeidelse, §§ 14, 15 og 16.	Gaten forventes opparbeidet av kommunen.
10. Gatens bredde, § 6.	Se situationsplanen.
11. Ubebygget gaardsrum med opgave over dettes grundflate i m.², § 40.	Ca. 470 m²
12. Bygningens grundflate i m.² og antal etager, §§ 29 og 29.	Ca. 1000 m² i 3, 4 og 5 etagers høide.
13. Forhusets kaap, § 30 1 og 4, samt angivelse av nabohusenes høide og takform.	Se tegningerne.
14. Side- og bakbygninger § 30 2.	Ingen.
15. Indvendige trapper, § 47 1—11.	1.10 m. brede, Optrin 18.7 cm. Indtrin 25 cm.
16. Utvendige trapper, § 47 11 og § 48.	Se tegningerne.
17. Arealer med angivelse av dybde, bredde og overdækning, § 48 1 og § 43 1 c.	Ingen.
18. Nedfaldsrør, § 53 kloakledning og kummer, § 35. Specialmeddelse fra rørlegger.	Specialmeldelse senere av rørlegger.
19. Loftsindretning, takvinduer §§ 33 og 42.	Ingen.
20. Etagehøide, rummenes gulvflate og lysflate, hvis lovens fordringer ikke tilfredsstilles, § 42 1, 2, 4, 5 og 6.	Etage høiden 3 m. fra overkant til overkant gulv.

1.

Anmeldelse & Tegninger

No. 569 1927

OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus

på matr.-nr. ~~62~~ Pilestredet 7 Colletsgt.

Innlevert 30 mai 1927 Attestert 10-4. 1930.

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunneus matr.-nr. grenser, og naboforhold, hr. reguleringschefen til, erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vand- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 31 mai 1927

H. Pettersen

569/1927

Opm. chefen 613
mott: 2 - JUNI 1927

Opm.chefen jr. nr. 373
Mott. 31. MAI 1927

Overmaalingsbestyreren. Situationsplanen anbefales at ut-ført av mr. Pettersen efter tilbudte kommunens Bestemmelser om gatebelysning er ikke iagttaget.

Oslo 2 juni 1927.

Nilsen

L. S. Hoff

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Nordvik Frogner
Marte Marie Forberg
Parkveien 33 B
0258 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 14.10.2024
14-0732/24	24/15119 - 4	Anita Bliksvær	

Colletts gate 5 - gnr./bnr./seksjon nr. 217/28/32 - Festeopplysninger - Samtykke til overdragelse

Saken gjelder festekontrakt mellom Bislet Boligsameie 1 og Oslo kommune
Vi viser til e-post mottatt den 14. oktober 2024 med spørsmål om festeopplysninger i forbindelse med salg av seksjon nr. 32 i Colletts gate 5 på gnr./bnr. 217/28.

Festeavgiften
Bislet Boligsameie 1 betaler en årlig festeavgift på kr 144 372. Festeavgiften betales etterskuddsvis med en halvpart henholdsvis 1. januar og 1. juli. Fester er à jour med betaling av festeavgiften per i dag.

Festeavgiften ble sist regulert den 1. januar 2019. Neste regulering vil bli 1. januar 2029. Konsumprisindeksen vil bli lagt til grunn ved beregning av festeavgiften.

Festetiden
Ifølge lov om tomtefeste av 20.12.1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, er kontrakten for boligfesteforholdet forlenget på samme kontraktsvilkår til evig tid og vil gjelde til fester eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36.

Kjøp av festetomten
Fester har rett til å få innløse tomten jf. tomtefestelovens § 32.

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16, 0186 Oslo
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

Telefon: 21802180
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. nr.: 874780782
oslo.kommune.no

Samtykke til overdragelse
Et eget brev med samtykke til overdragelse av festeretten følger vedlagt. Dette brevet blir sendt både i e-post og i signert stand per brevpost. Brevet, i original, må sendes sammen med skjøtet til Kartverket Tinglysing. påført vår underskrift.

Kontakt for mer opplysninger
Andre opplysninger om eiendommen/seksjonen og dens rettigheter, må innhentes fra:

Bislet Boligsameie 1 v/OBOS Eiendomsforvaltning, ref. 7430
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 Oslo

Vennlig hilsen

Atle Røiom	Anita Bliksvær
seksjonsleder	fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg
Colletts gate 5 - gnr.bnr.seksjon nr. 2172832 - Festeopplysninger - Samtykke til overdragelse

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

Besøksadresse:
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

Telefon: 21802180
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. nr.: 874780782
oslo.kommune.no

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/MATS V. LOMSDAL
PARKVEIEN 33B, 0258 OSLO
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0400/21
Vår referanse: 2507084/15629365
Bestilling: C3 2021-05-18 (6) 77

Dato
18.05.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
511983	105	7.11.1983	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	217	28	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

07 NOV. 83 011983

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskritenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
217	28		Oslo

2. Eier

Navn: Bislet Borettslag I — Fødselsdato (dag, mnd., år):

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring 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).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] 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.

[X] kommunen har gitt samtykke til seksjonering i brev av 28.06.83 og 20.07.83

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppføreise 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).

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-83

Rett kopi bekreftes
Runhild Larsen

STATENS KANTINE

Rett kopi

Nils A. Øgland
Advokat

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 3.171	Snr.	Formål	Brøk med nevner = 3.171
1	2	3	1	2	3
1	B	79	21	B	57
2	B	79	22	B	57
3	B	79	23	B	57
4	B	79	24	B	57
5	B	79	24	B	57
6	B	79	26	B	57
7	B	79	27	B	100
8	B	79	28	B	100
9	B	57	29	B	100
10	B	62	30	B	108
11	B	57	31	B	100
12	B	85	32	B	108
13	B	57	33	B	100
14	B	85	34	B	108
15	B	57	35	B	100
16	B	57	36	B	108
17	B	57	37	B	76
18	B	57	38	B	86
19	B	57	39	B	86
20	B	57	40	B	86
			41	B	86
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		3.171

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

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
04.11.83	for Bislet Borettslag I
Sted: Oslo	Erik Jørol — Jan Olav Nilssen

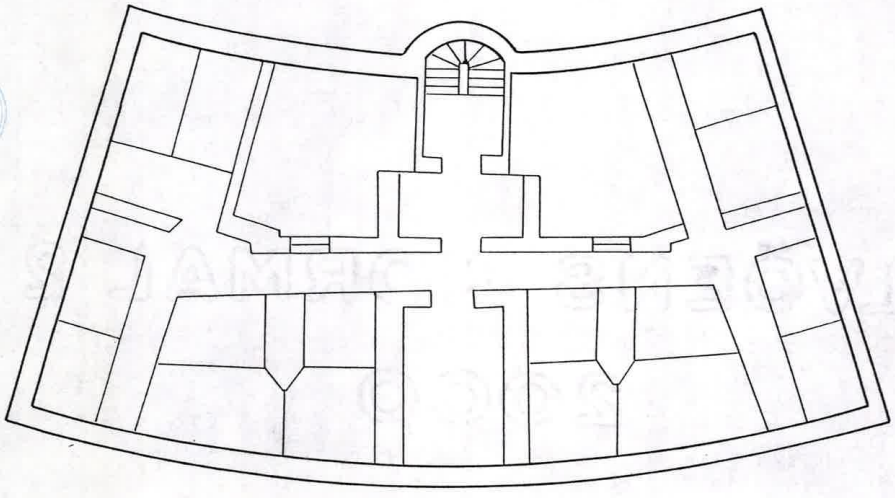
Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Nils A. Øgland	Boks 9540 Egertorvet, Oslo 1.	41 41 29

1.
Sofies gate
Benneches gate
Colletts gate
Annet vei-areal
Byggeområde for boliger
U1,0 H15
S=2255,2 m²
6
7
5
27
25
23
217/304
217/51
217/28
217/302
217/49
217/47
217/45
217/303
217/301
217/30
S-132,3.2.39.V.B.III
R=46
Busslomme
Ekte kopi
Nils A. Øgland
Advokat
NO B3 III
M. 1:500
OSLO BYPLANKONTOR
BISLET BOREttSLAG I
Situasjonsplan

Rett kopi

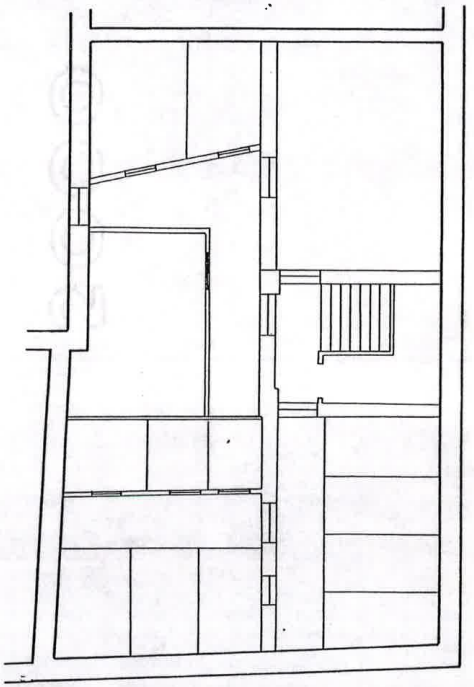
Nils A. Ogland
Advokat



BISLET BORETTSLAG I Kjeller, Bennechesgate 6

2

3.

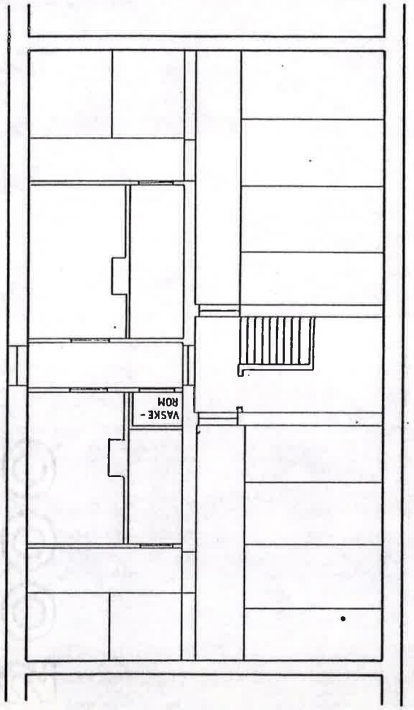


BISLET BORETTSLAG I Kjeller, Sofiegate 27

Rett kopi

Nils A. Øgland
Advokat

4.

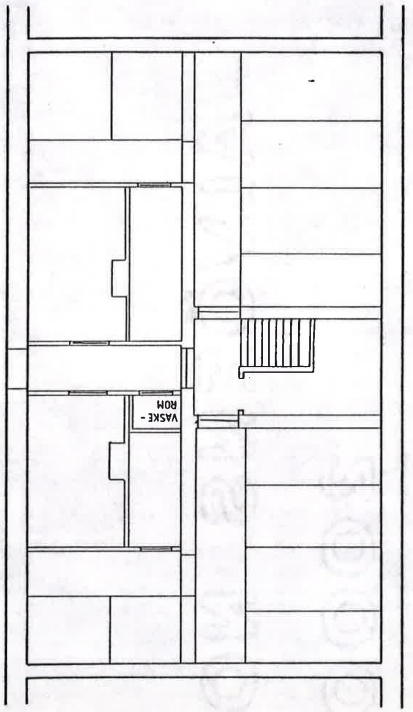


BISLET BØRETTSLAG I Kjeller, Sofiesgate 25

Rett kopi

Nils A. Øgland
Advokat

5.



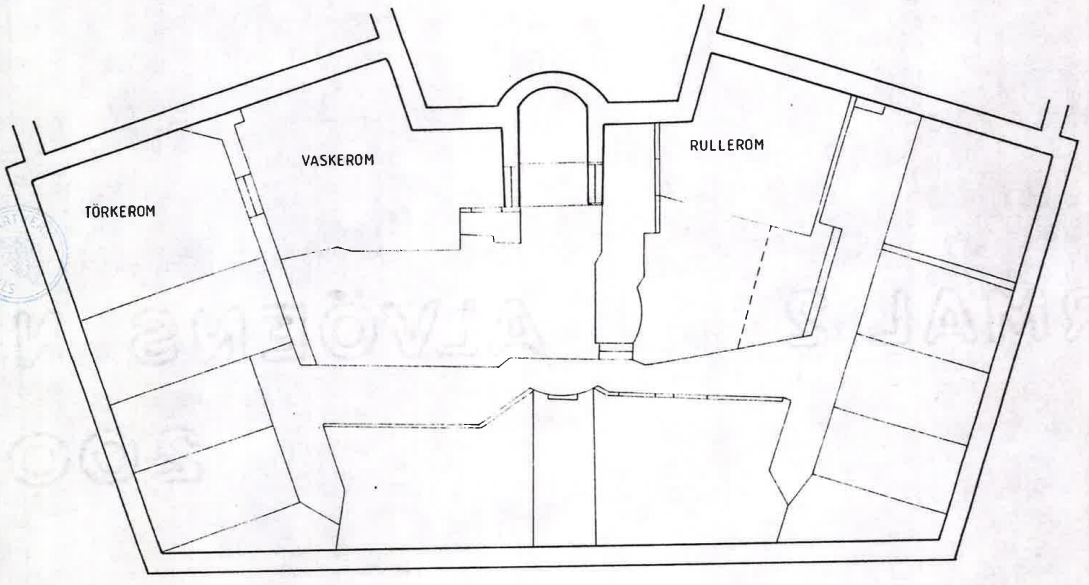
BISLET BORETTSLAG I Kjeller, Sofiesgate 23

Rett kopi

Nils A. Øgland
Advokat

Rett kopi

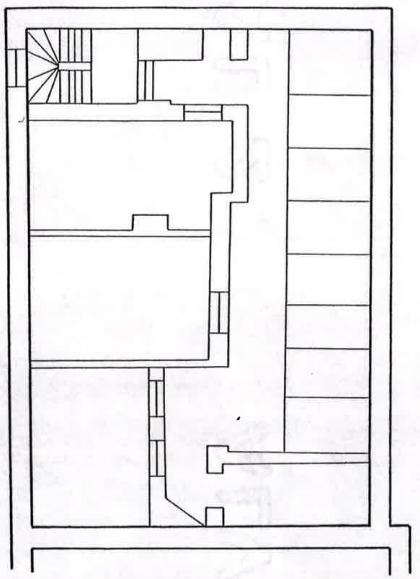
Nils A. Øgland
Advokat



BISLET BORETTSLAG I Kjeller, Collettsgate 5

6.

7.



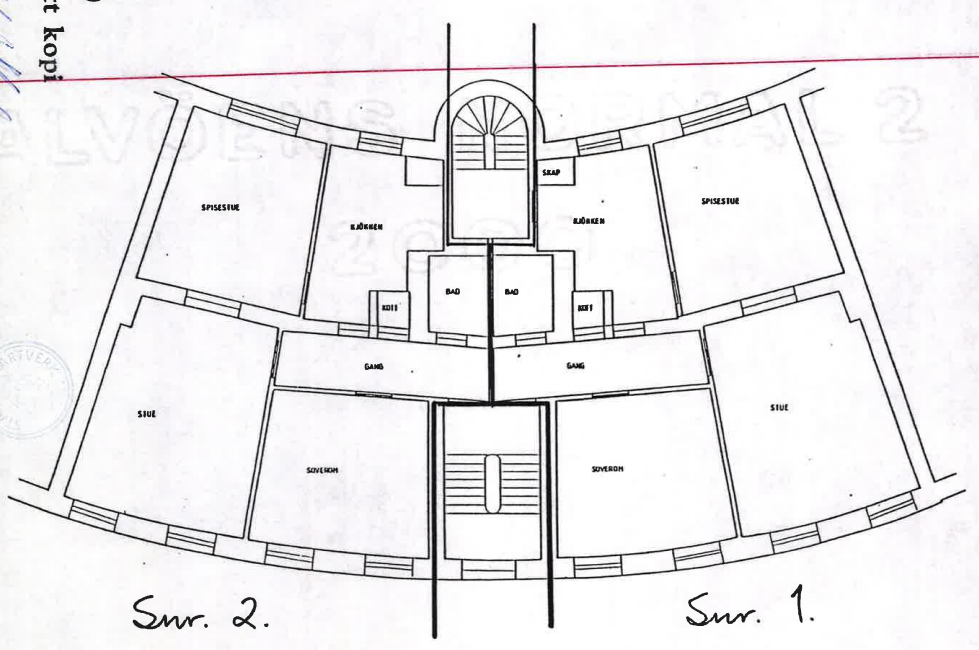
BISLET BORETTSLAG 1 Kjeller, Collettsgate 7

Rett kopi

Nils A. Øgland
Advokat

Rett kopi

Nils A. Ogland
Advokat

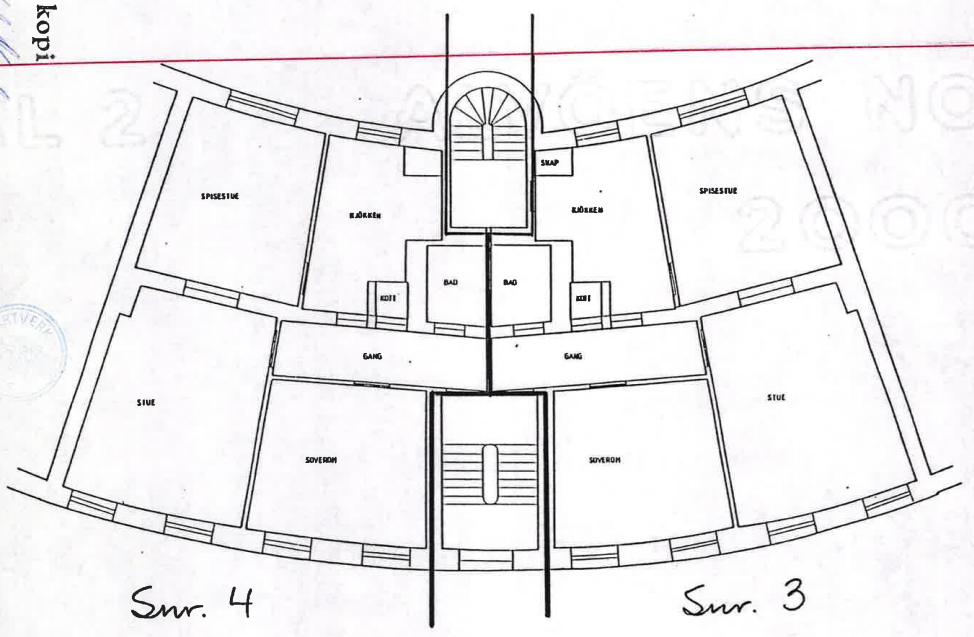


Snr. 2. Snr. 1.

DISLET BORETTSLAG I Bonnevegate 6, 1. etasje

8

Rett kopi
Nils A. Øgland
Advokat

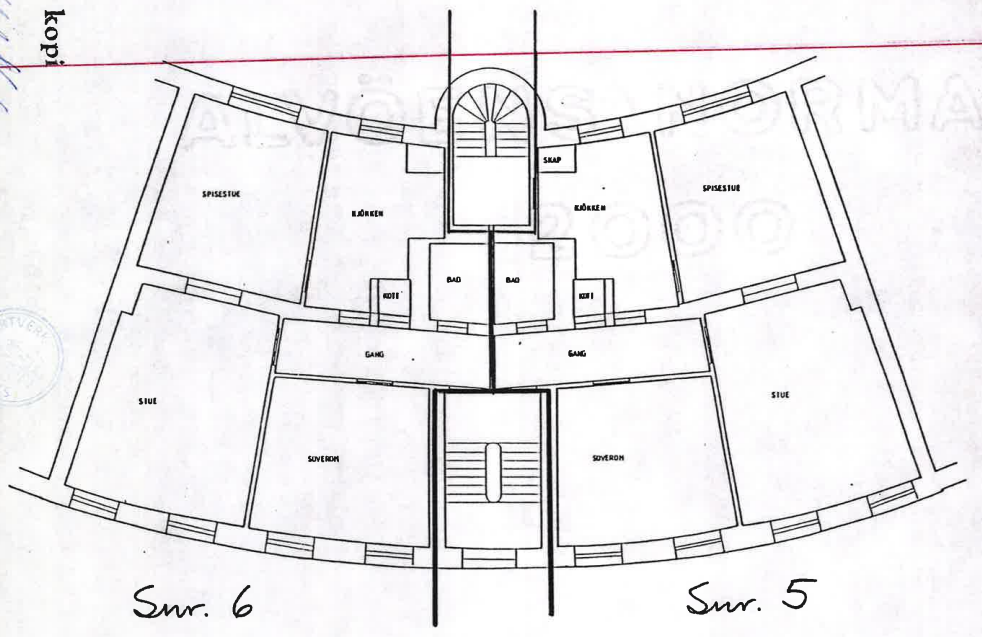


DISLET BORETTSLAG I Bonnevesgate 6, 2. etasje

6.

Rett kopi

Nils A. Øgland
Advokat

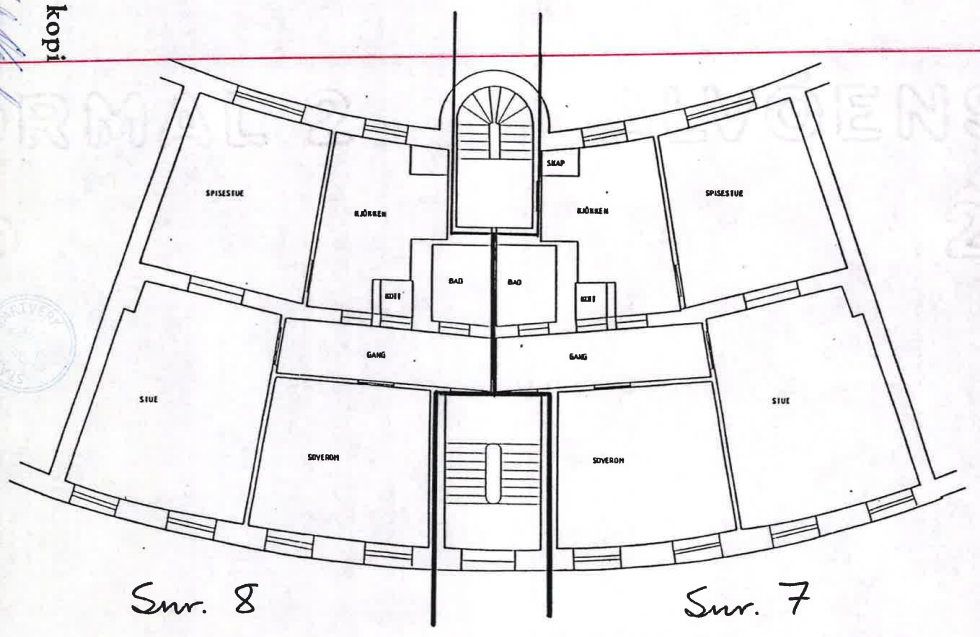


Snr. 6 Snr. 5

10.

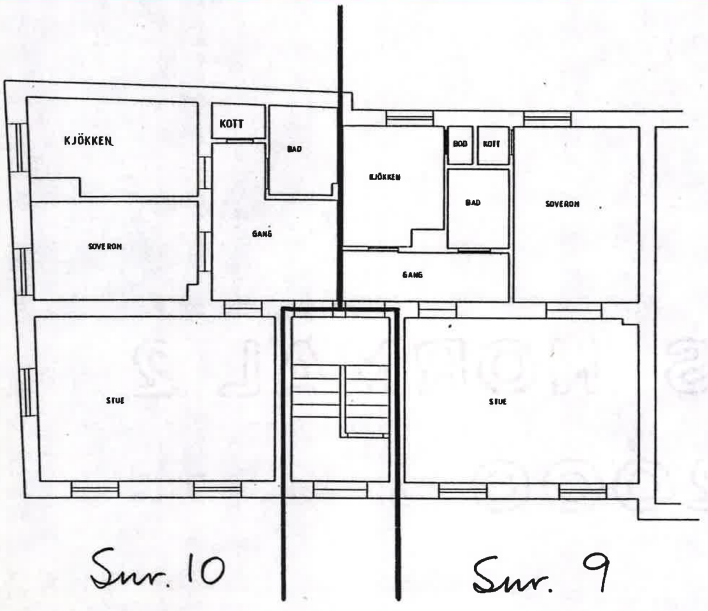
DISLET BORETTSLAG I Bennechesgate 6, 3. etasje

Rett kopi
Nils A. Øgland
Advokat



DISLET BORETTSLAG I Bennechesgate 6, 4. etasje

Rett kopi
Nils A. Ogland
Advokat

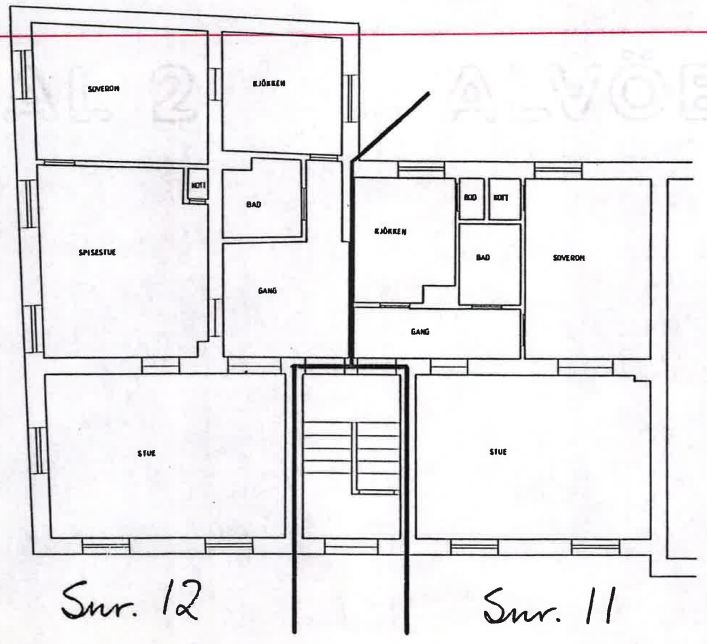


BISLET BORETTSLAG I Sofiesgate 27, 1. etasje

21

Rett kopi

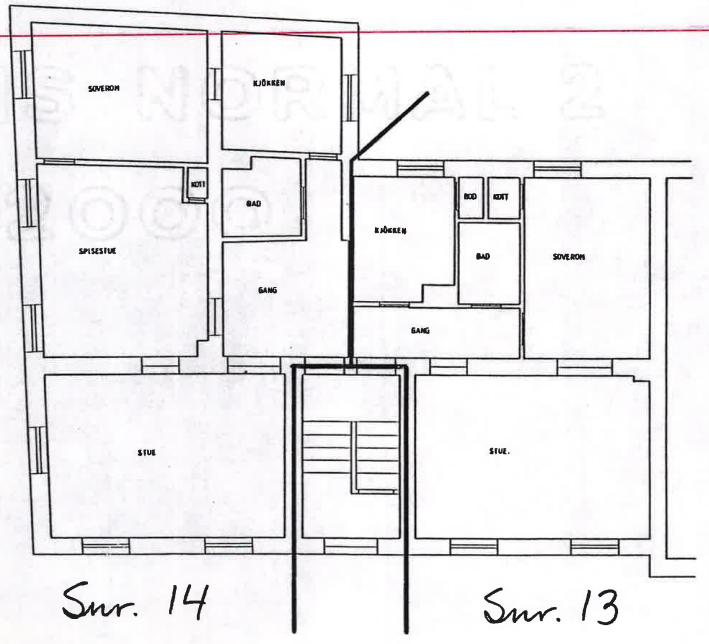
Nils A. Øgland
Advokat



BISLET BORETTSLAG I Sofiesgate 27, 2. etasje

13.

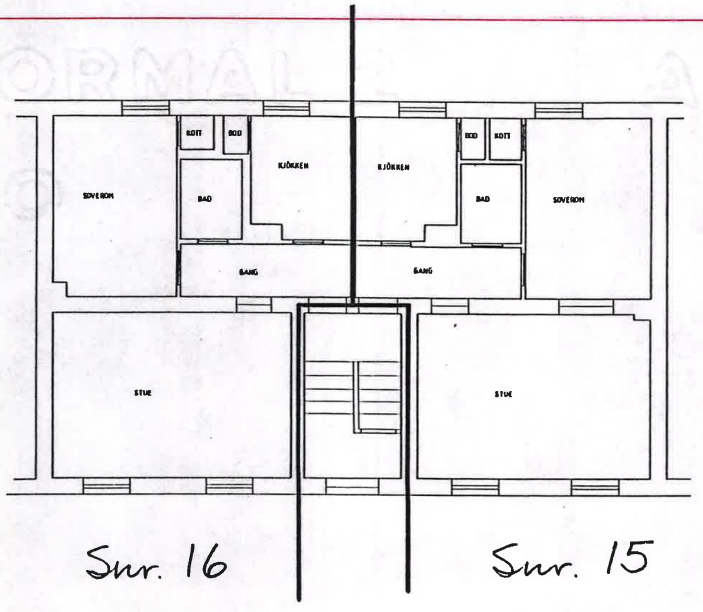
Rett kopi
Nils A. Øgland
Advokat



BISLET BORETTSLAG I Sofiesgate 27, 3. etasje

14.

Rett kopi
Nils A. Øgland
Advokat



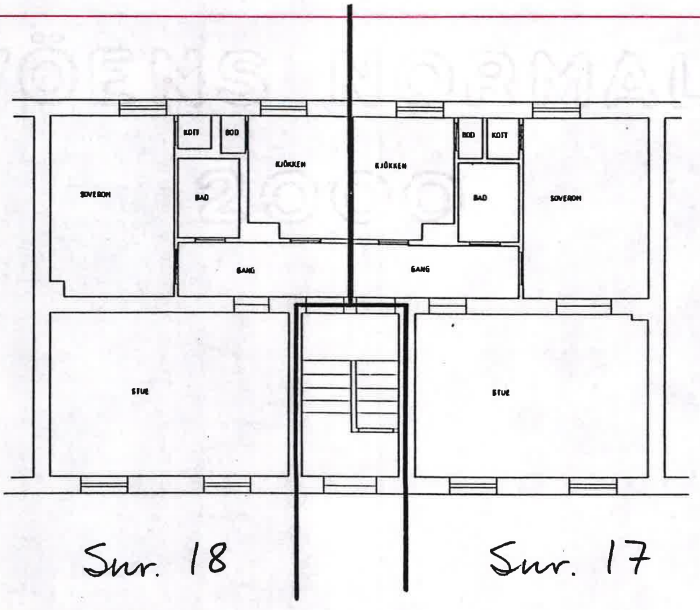
Snr. 16 Snr. 15

BISLET BORETTSLAG I Sofiesgate 25, 1. etasje

15

Rett kopi

Nils A. Øgland
Advokat

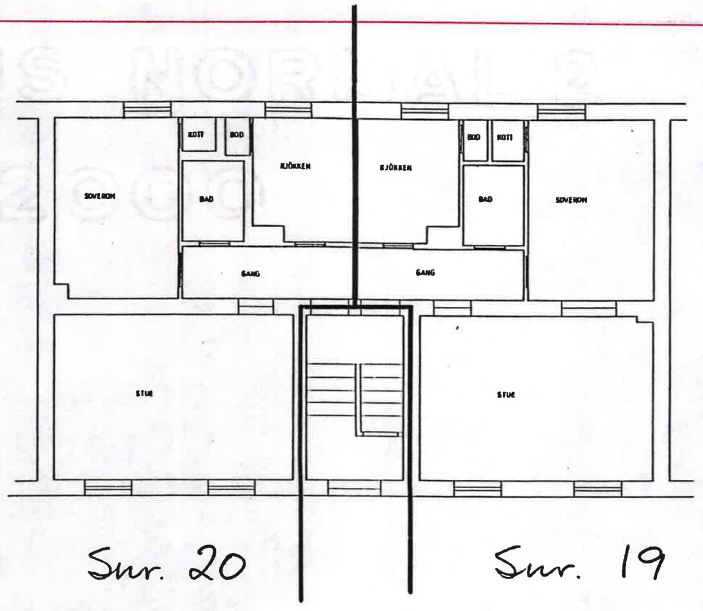


Snr. 18 Snr. 17

BISLET BORETTSLAG I Sofiesgate 25, 2. etasje

91.

Rett kopi
Nils A. Øgland
Advokat

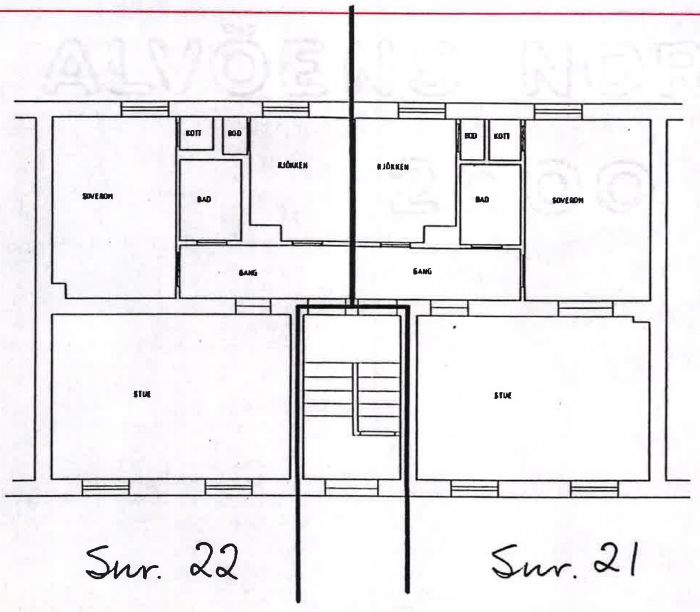


BISLET BORETTSLAG I Sofiesgate 25, 3. etasje

17

Rett kopi

Nils A. Øgland
Advokat



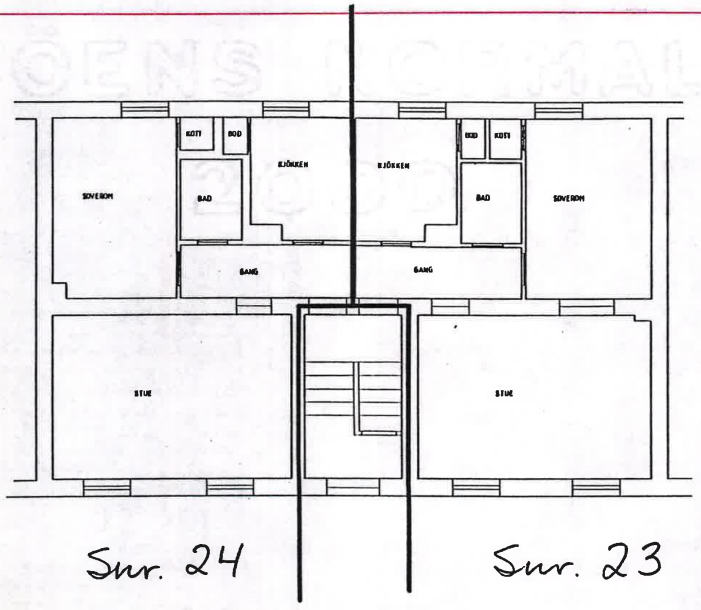
Snr. 22 Snr. 21

BISLET BORETTSLAG I Sofiesgate 23, 1. etasje

18

Rett kopi

Nils A. Øgland
Advokat

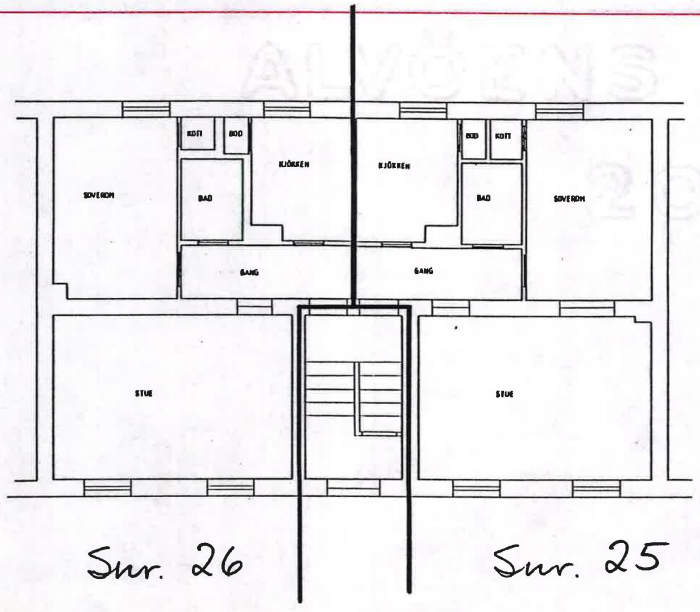


BISLET BORETTSLAG I Sofiesgate 23, 2. etasje

19.

Rett kopi

Nils A. Øgland
Advokat

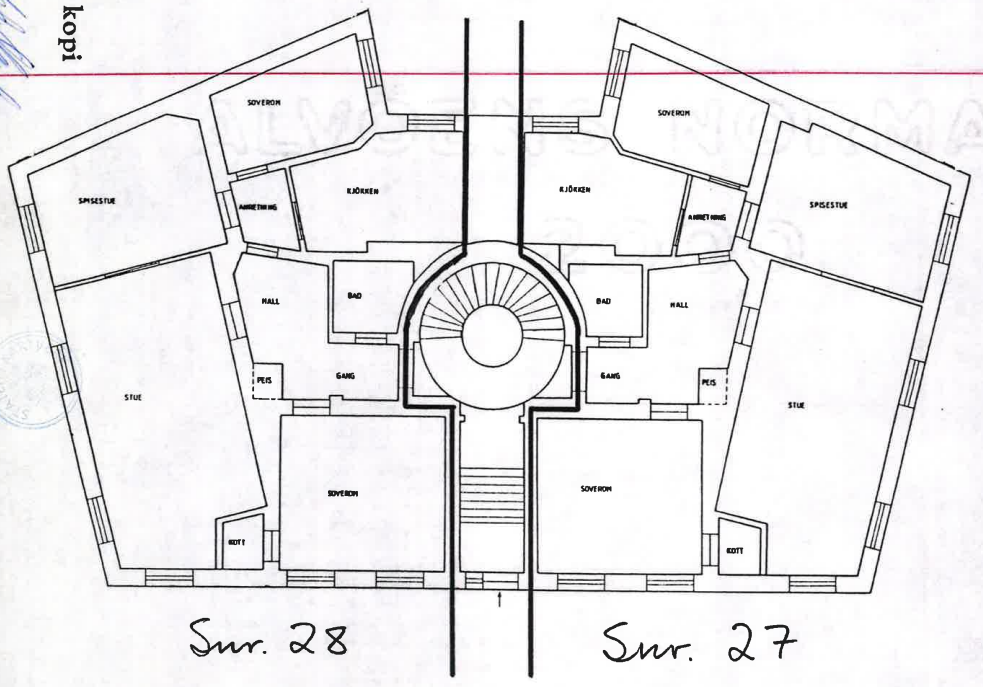


Snr. 26 Snr. 25

BISLET BORETTSLAG I Sofiesgate 23, 3. etasje

20.

Rett kopi
Nils A. Øgland
Advokat

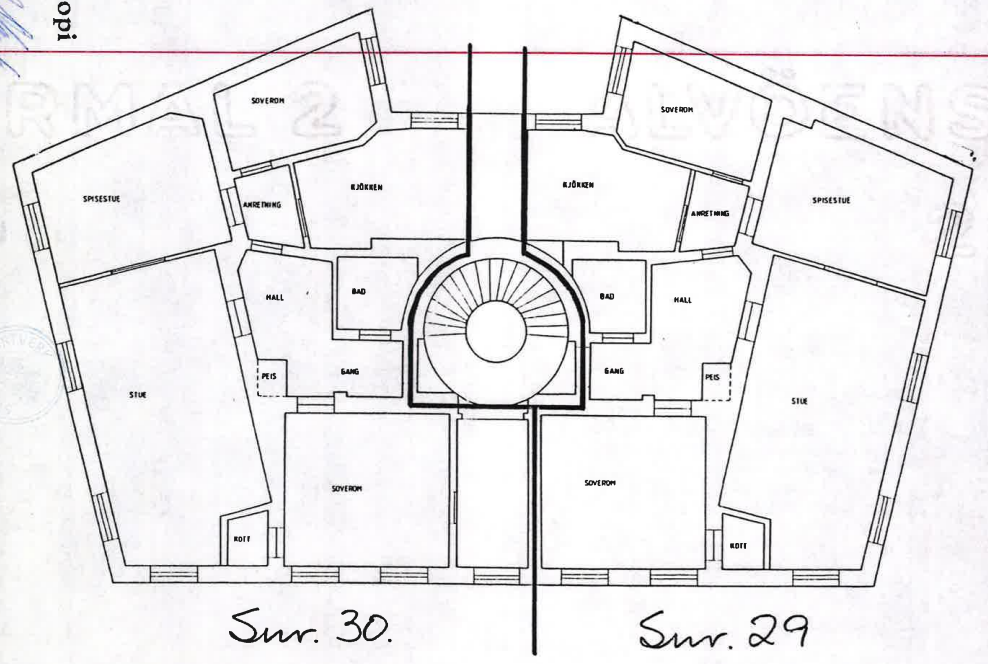


Snr. 28 Snr. 27

BISLET BORETTSLAG I Collettsgate 5, 1. etasje

21.

Rett kopi
Nils A. Øgland
Advokat



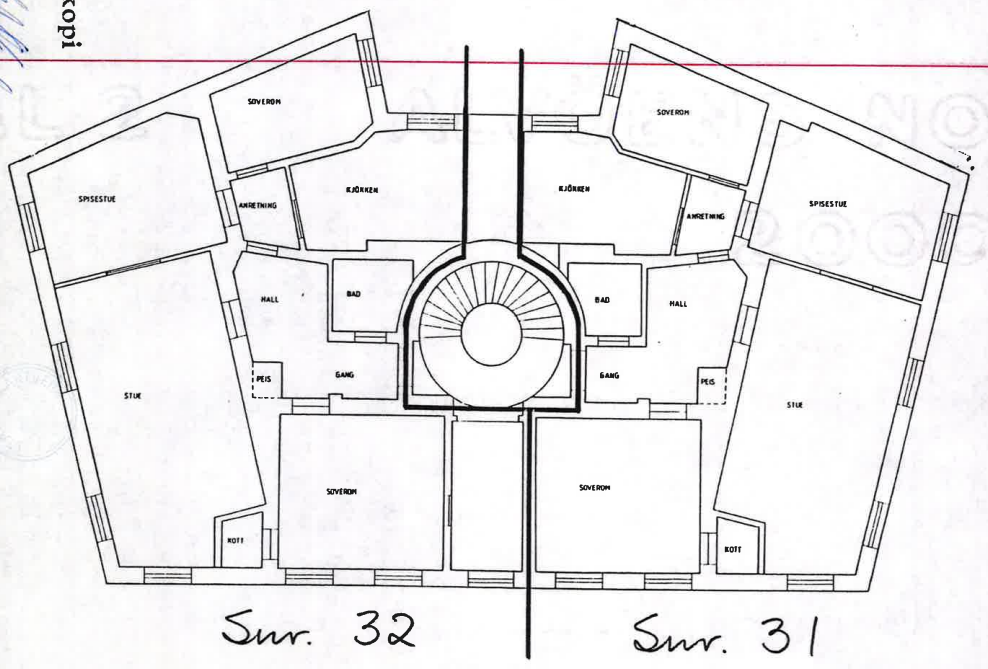
Suv. 30. Suv. 29

BISLET BORETTSLAG I Collettsgate 5, 2. etasje

22.

Rett kopi

Nils A. Ogland
Advokat



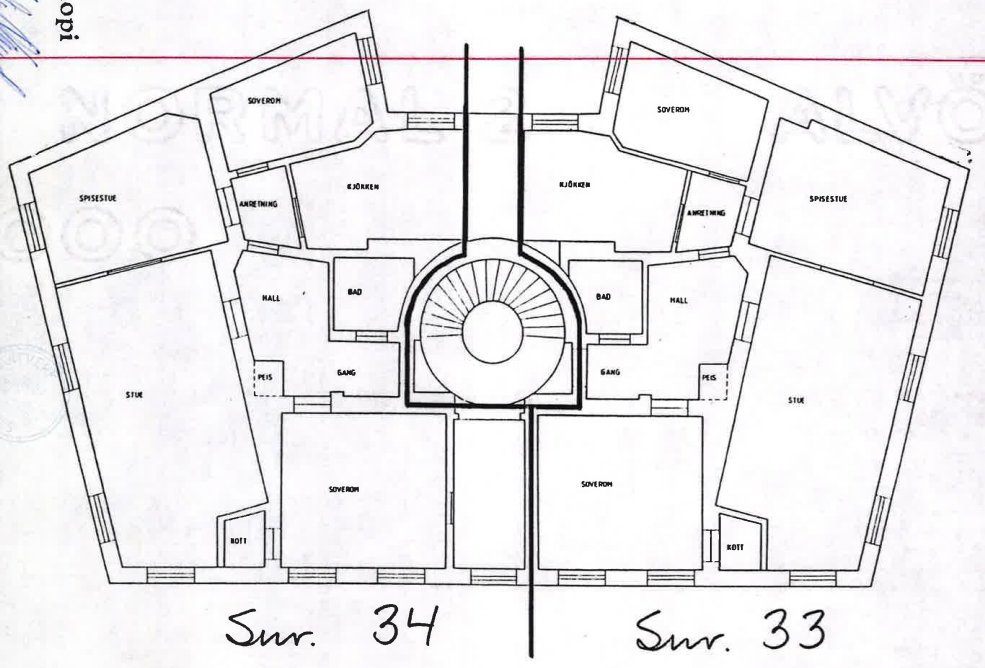
Snr. 32 Snr. 31

BISLET BORETTSLAG I Collettsgate 5, 3. etasje

23.

Rett kopi

Nils A. Øgland
Advokat

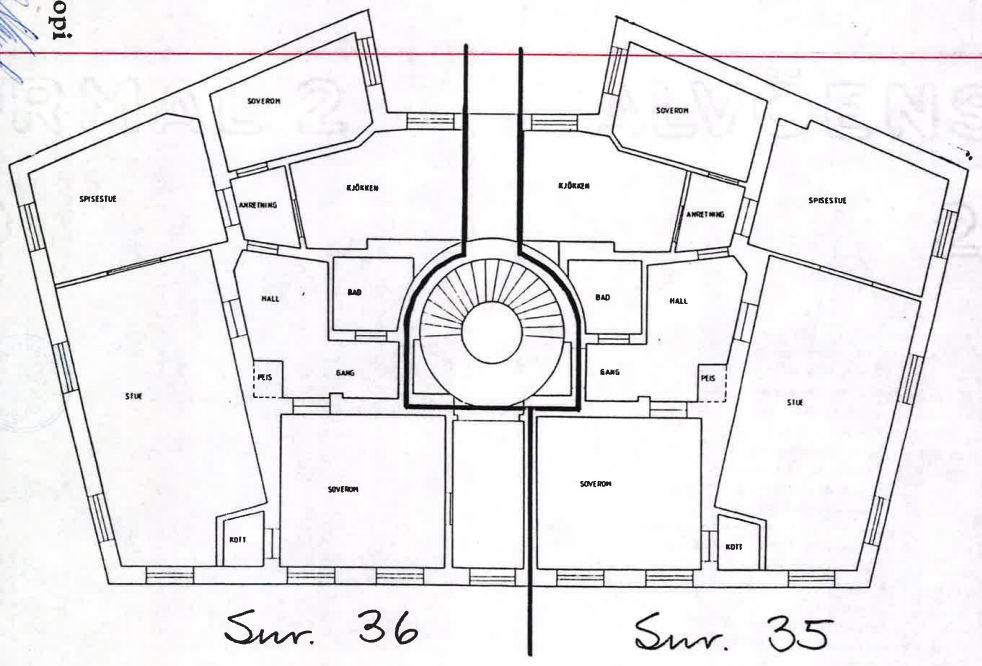


Snr. 34 Snr. 33

BISLET BORETTSLAG I Collettsgate 5, 4. etasje

4.

Rett kopi
Nils A. Ogland
Advokat



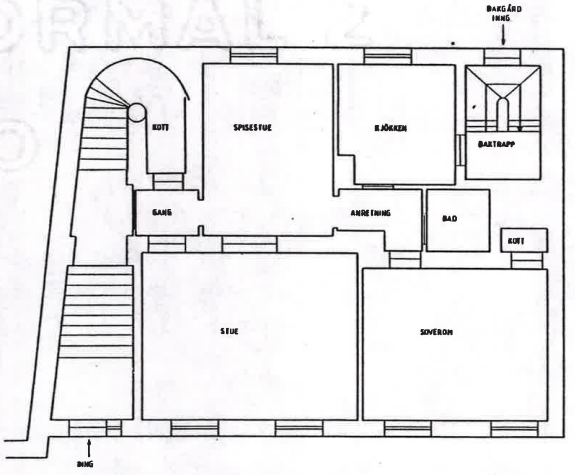
Snr. 36 Snr. 35

BISLET BORETTSLAG I Collettsgate 5, 5. etasje

25

Rett kopi

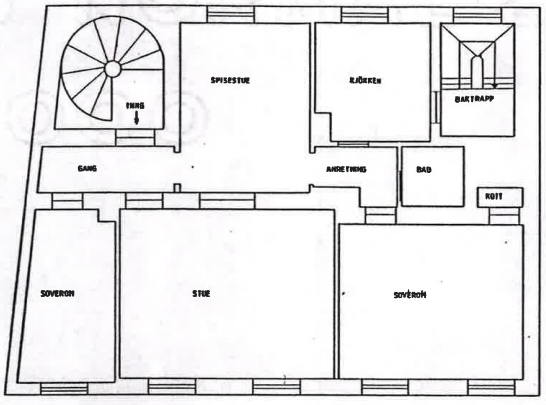
Nils A. Øgland
Advokat



Snr. 37

BISLET BORETTSLAG I Collettsgate 7, 1. etasje

Rett kopi
Nils A. Øgland
Advokat



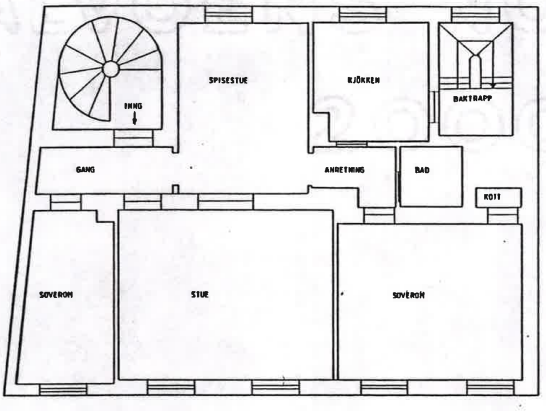
Snr. 38

BISLET BORETTSLAG 1 Collettsgate 7, 2. etasje

27.8

Rett kopi

Nils A. Øgland
Advokat



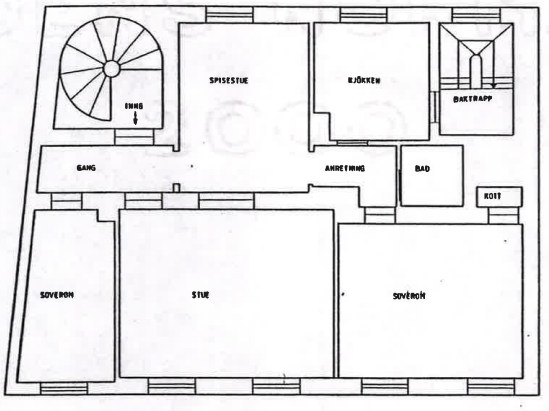
Snr. 39

BISLET BORETTSLAG 1 Collettsgate 7, 3. etasje

28

Rett kopi

Nils A. Øgland
Advokat



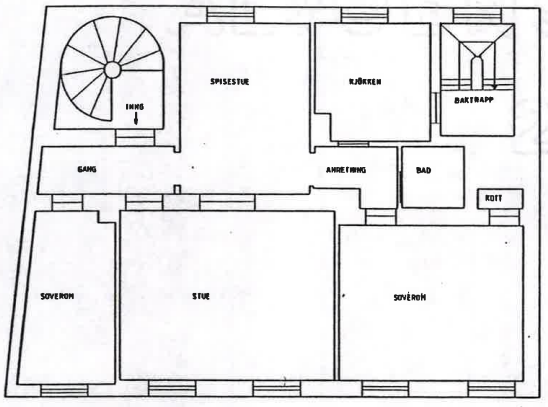
Snr. 40

BISLET BORETTSLAG I Collettsgate 7, 4. etasje

29.

Rett kopi

Nils A. Ogland
Advokat



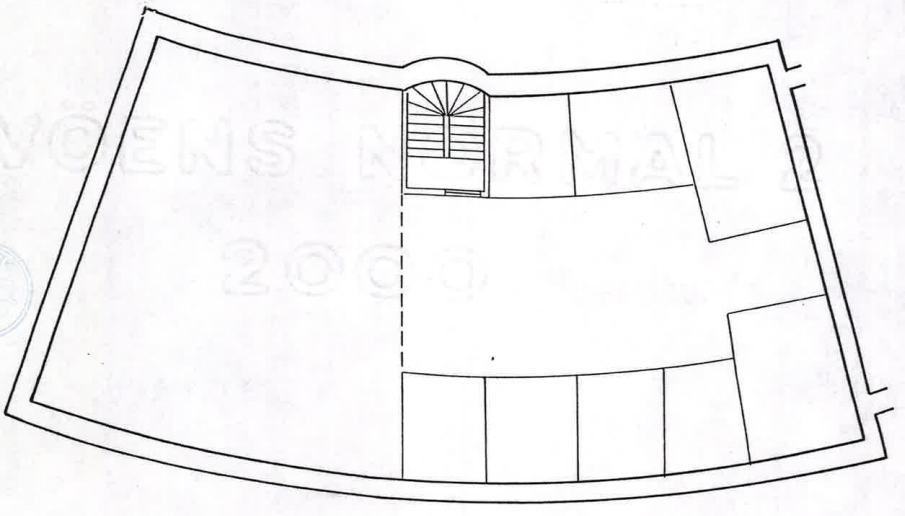
Snr. 41

BISLET BORETTSLAG I Collettsgate 7, 5. etasje

30.

Rett kopi

Iils A. Øgland
Advokat

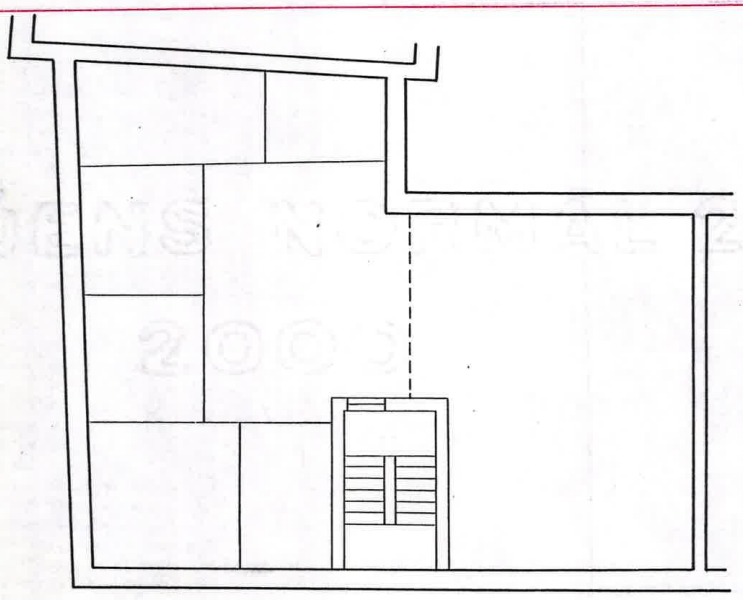


BISLET BORETTSLAG 1 , Loft, Bennechesgate 6

31.

Rett kopi

Nils A. Ogland
Advokat

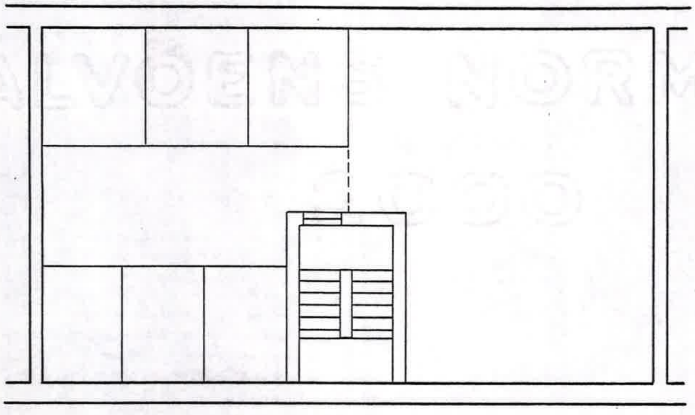


BISLET BORETTSLAG I Loft, Sofiesgate 27

32.

Rett kopi

Ills A. Øgland
Advokat

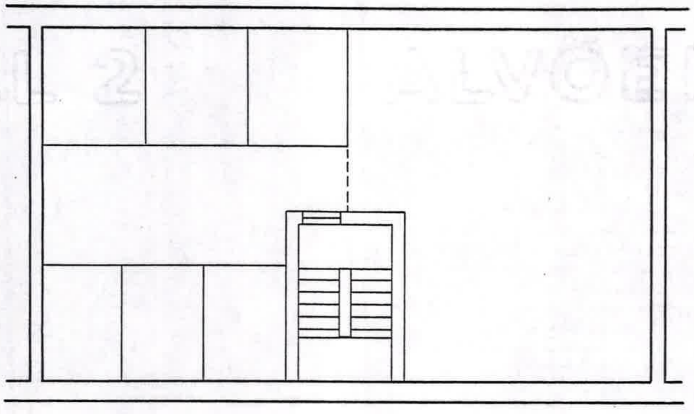


BISLET BORETTSLAG I Loft, Sofiesgate 25

33

Rett kopi

Nils A. Øgland
Advokat

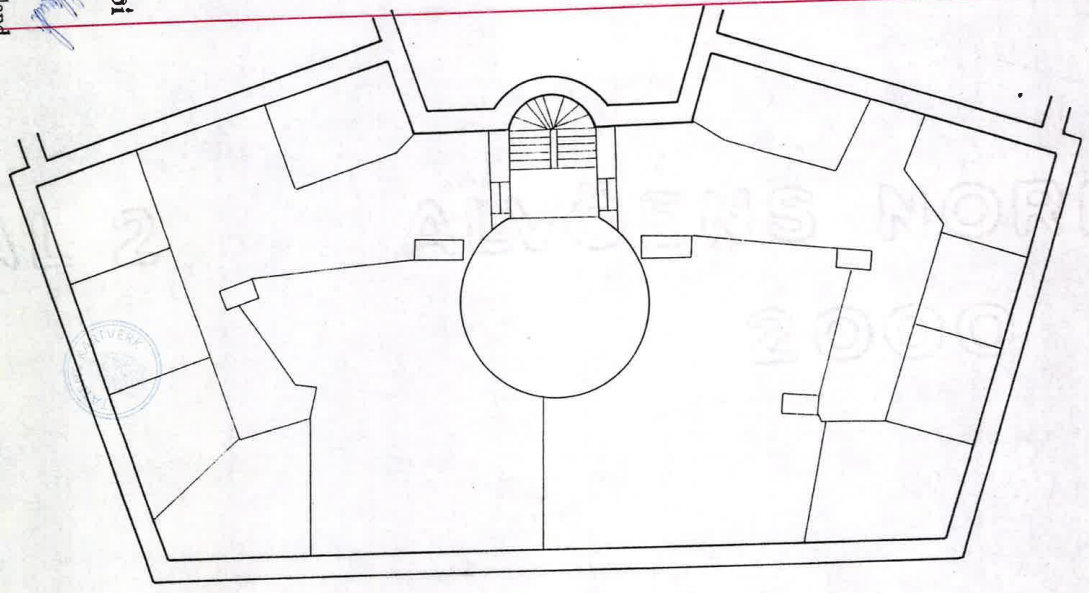


BISLET BORETTSLAG I Loft, Sofiesgate 23

34.

Rett kopi

Nils A. Øgland
Advokat



35.

BISLET BORETTSLAG I Loft, Collettsgate 5

36.

BISLET BORETTSLAG I Loft, Collettsgate 7

Rett kopi

Nils A. Øgland
Advokat

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0184/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Colletts gate 5 0169 OSLO

Betegnelse: Gnr 217, bnr 28, snr 32 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no