

Colletts gate 11A



Velkommen til

Colletts gate 11A



Salgsoppgaven produsert 19. desember 2023

ST. HANSHAUGEN

Klassisk, attraktiv og gjennomgående 4R med solrik balkong - Rosett, stukkatur, peis og generøs takhøyde -Tilbaketrukket

Prisantydning	8 650 000,-
Fellesgjeld	321 504,-
Omkostninger	225 650,-
Totalpris	9 197 154,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 191,-
BRA-i	80 kvm
Totalt BRA	86 kvm
Soverom	3

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1903

Ansvarlig megler	Morten Styrmoe Hannestad
Telefon	926 33 165
E-post	m.hannestad@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Meget pen, innbydende og gjennomgående 4-r med solrik balkong, klassiske detaljer og attraktiv beliggenhet.

- Leiligheten ligger i en ærverdig bygård fra starten av 1900-tallet med ettertraktet beliggenhet midt mellom St. Hanshaugen og Bislett. Her har du absolutt alt du trenger like utenfor døren, med nærhet til flere parker, et rikt utvalg av servicefasiliteter og offentlig kommunikasjon.

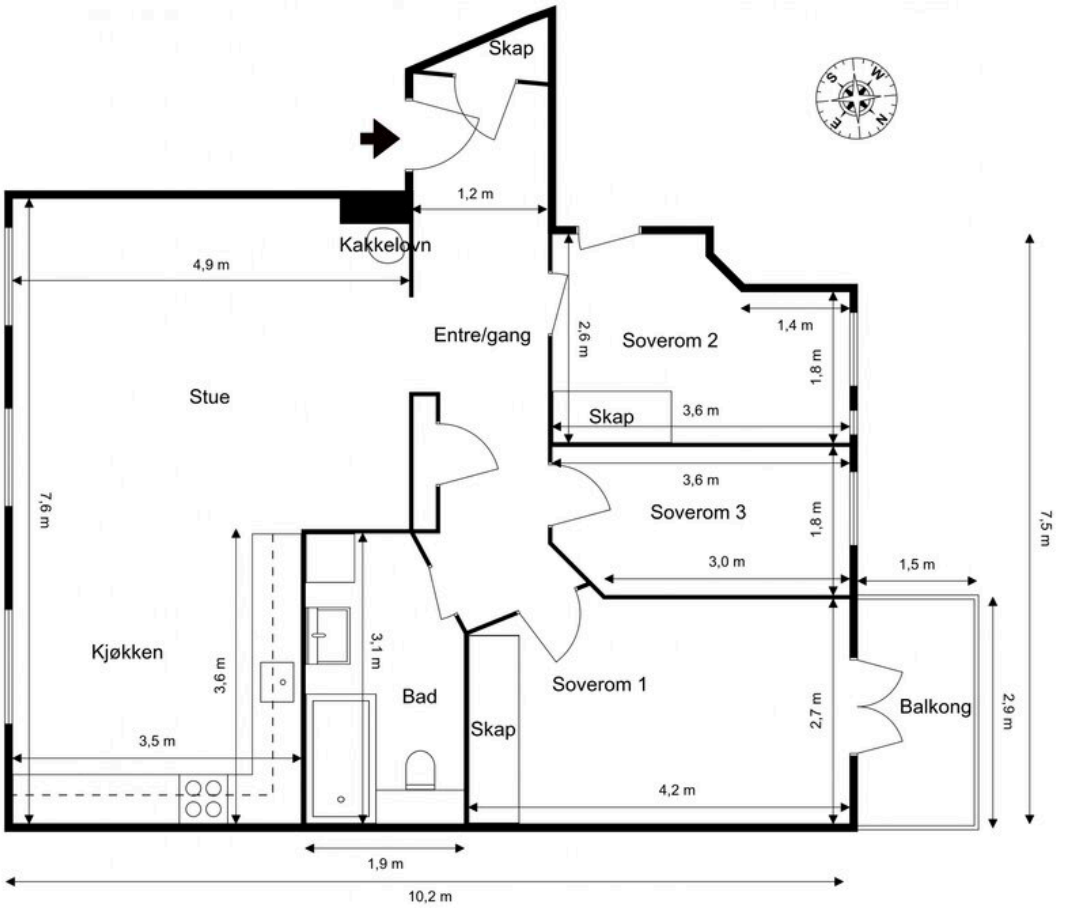
- Nordvestvendt balkong med hyggelig utsyn
- Nydelig stukkatur og rosett
- Imponerende takhøyde på over 3 meter
- Tregulv og tidsriktige fargevalg
- Flott, original prinsesseovn
- Delikat bad fra 2016
- Alle soverommene vender mot rolig bakgård
- Svært god, gjennomgående planløsning
- Rikelig med lagringsplass i tre boder på til sammen 15 kvm.
- Tilbaketrukket beliggenhet

Arealer og innhold

BRA-i:	80 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	86 kvm
TBA:	4 kvm

Colletts gate 11A

2. Etasje



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

Forklaring av bilde/rommet

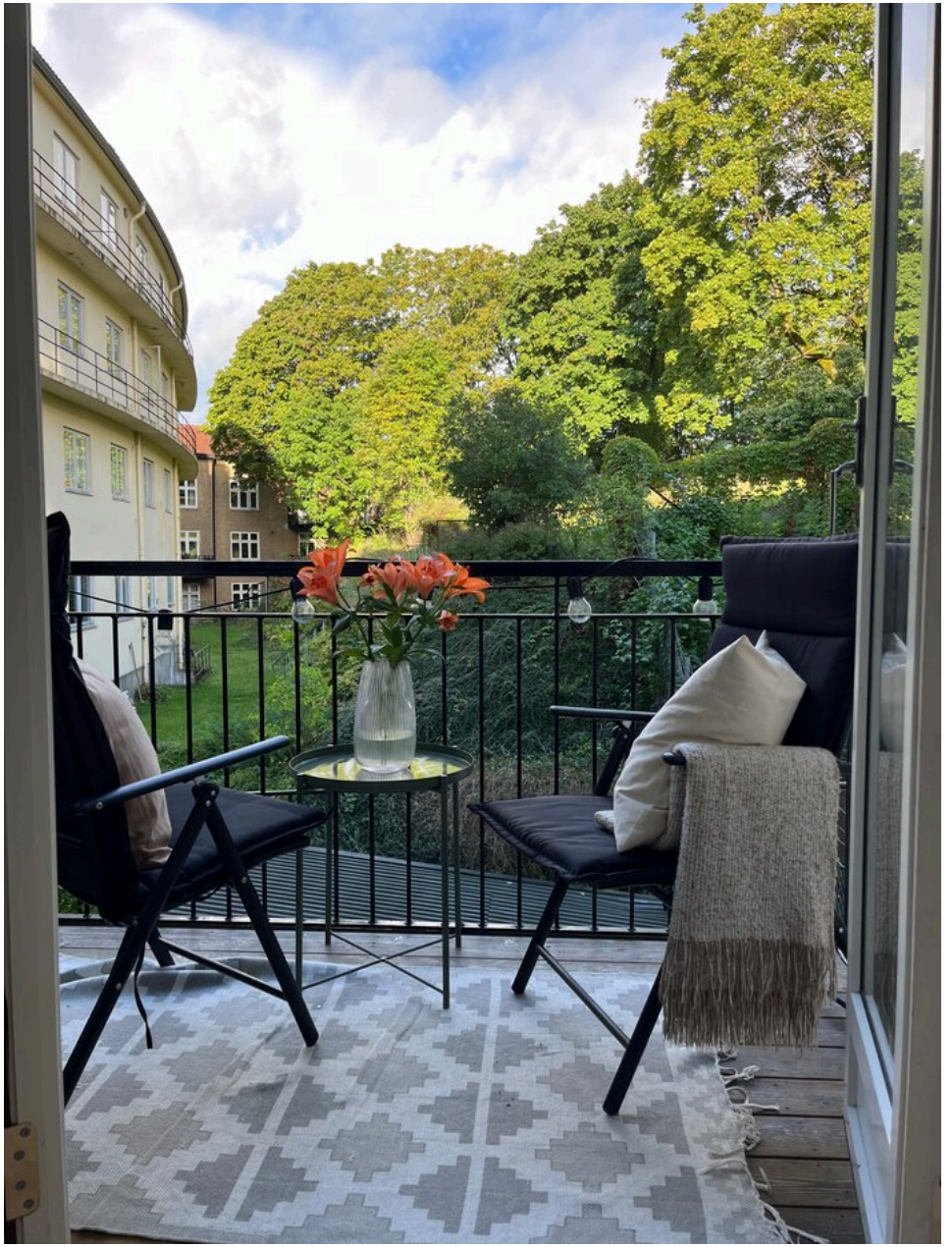









MATISSE
HENRI MATISSE












Electrolux







Informasjon

Colletts gate 11A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0373/23

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Colletts gate 11A, 0169 OSLO
Gnr 217, bnr 51, snr 8 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Aimée Hakaj
Migjen Hakaj

Kjøpesum og omkostninger
8 650 000,- (Prisantydning)
321 504,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 971 504,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
224 270,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
225 650,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
238 350,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 197 154,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 209 854,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1903

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 80 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 86 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 80 kvm.
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 86 kvm.

TBA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, tre soverom og bad. I tillegg disponerer leiligheten tre boder. En bod i felles baktrapp på ca. 1 kvm og to kjellerboder på hhv 5 og 9 kvm. Arealet til kjellerbod 2 kjellerboden er ikke inkludert i BRA-e på grunn av lav takhøyde (under 1,9 m).

Standard

Entré:
Velkommen inn! I leiligheten møtes du av en lys og flott gang som gir et godt førsteinntrykk. Her er det enkelt å innrede med knagger, stumtjener og skohylle. Entréen har en sentral plassering i leiligheten, som sikrer god flyt mellom alle rommene. Du vil umiddelbart legge merke til det originale tregulvet, behagelige fargevalg og den gode takhøyden.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Leiligheten har et herlig, sosialt spisekjøkken med god plass til stor spisegruppe. Stilsikker kjøkkeninnredning fra HTH med glattefronter og heltre benkeplate. Underlimt oppvaskkum i stål fra Blanco og ettgreps armatur. Kjøkkenet har skrog, hvitevarer, benkeplate, oppvaskkum, armatur fra 2009 og skapfronter fra 2017. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Kjøkkenet har et tidsriktig uttrykk med masse lagringsplass og godt med benkeplass for matlaging. Dette er drømmekjøkkenet for deg som er glad i å lage mat! Det er god plass til stort spisebord. Kjøkkenet har en åpen, men samtidig skjermet plassering i rommet.

Lys og innbydende stue av god størrelse. I stuen er det god plass til sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-møblement. De klassiske, originale detaljene med rosett og stukkatur er godt bevart. Leiligheten har stilrene overflater med lune fargevalg og pent tregulv. Nydelig prinsesseovn sikrer behagelig og vedvarende varme, samtidig som den bidrar til hyggelig stemning på kalde høst- og vinterkvelder. Synlig teglsteinsvegg rundt vedovn. Videre har stuen en velutformet planløsning som gjør innredningsjobben enkel.

To soverom:
Leiligheten har tre gode soverom. På hovedsoverommet er det god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Soverommet har rosett og stukkatur i himling, og er malt i en behagelig fargetone. Fra soverommet er det utgang til en nordvestvendt balkong på 4 kvm. Her er det plass til utemøblement og beplantning. Balkongen har grønt og fint utsyn vendt mot rolig bakgård.

Soverom 2 og 3 egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Her er det plass til seng, skrivepult og skap/kommode.

Bad:
Delikat baderom pusset opp i 2016 med flislagte overflater, downlights i himling og elektrisk gulvvarme. Badet er utstyrt med badekar, veggmontert toalett og baderomsinnredning med en bredde på 80 cm, glatt skuff, overlimt servant med ettgreps og speilskap med lys. Delevegg mellom vegghengt toalett og badekar i glass. Varmtvannsbereder i himling i bad.

Overflater:
Gulv: Originalt tregulv og flislagt gulv på badet.
Vegger: Malt overflate på vegger og fliser på badet.
Himling: Malt overflate i himling. Takhøyden er oppmålt til 3,11 meter i stuen.

I senere tid har følgende blitt gjort:
- Pusset opp soverom.
- Revet gammel seng og skap, satt opp nytt.
- Malt alle vegger utenom på badet.

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/.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bad AS har totalrenovert badet i 2016.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hele badet ble totalrenovert.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av sameiet ble hele taket byttet ut vinteren 2025, grunnet lekkasje. Arbeidet ble utført av Elsmark AS.
Trappeoppgang ble pusset opp i 2022 i regi av sameiet. Arbeidet ble utført av Mesterbedriften LUND AS.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Oslo Elektro - Service AS og Delilla (2016-2017) Utbytting av sikringer ifbm oppussing av kjøkken og bad.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Produksjonsfeil på varmtvannsbereder, som gjorde at den måtte byttes ut i 2022. Oslo Bad AS ordnet dette i samarbeid med sameiet.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Sprekk i veggplate på barnerom.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte

Bygget:
- Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein.
- Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset/malt.
- Taket er et valmtak og er tekket med metallplater.
- Etasjeskille er et trebjelkelag.

Leiligheten:
- Vinduer med 2-lags isolerglass. Vindu i soverom 1 og balkongdør er fra 2008. Resterende vinduer og innerdører er av eldre type med ukjent alder.
- Trevinduer med koblet glass.
- Innerdører av type fyllingsdører.
- Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.
- Nordvestvendt balkong på ca. 4 kvm. med adkomst fra soverom 1. Balkongen ble etablert i 2008.
- To varmtvannsberedere plassert i nedsenket himling på bad. Fra 2022 og 2016 på 110 liter.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkong:
Værslitte samt alger på terrassebord.
Mindre riss i veggoverflate.

- Vinduer og dører:
Manglende tetningslister på enkelte vinduer.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Avflassing av maling på innerside karm.
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

- Kjøkken:
Overflater og innredning:
Kosmetiske skader på innredning.
Det er ikke påvist bruk av komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav.

Subbing av skapdør til kjøleskap.

- Avtrekk:
TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

- Avløpsrør:
Avløpsanlegg i eksisterende bygg har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

- Vannledninger:
Vannrør i eksisterende bygg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Vanninstallasjoner i bod i felles baktrapp uten sluk/lekkasjesikkring.

- Ventilasjon:
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

- Bad:
Oppsummering av overflater:
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg ved vegghengt wc.
Kosmetiske skader på dørblad/listverk.

- Sanitærutstyr:
Det er fuktsvelling pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Etasjeskille:

TG3: Ved enkel nivellering av kjøkken fra stue registreres det et høydeavvik på ca. 32mm over hele rommet og ca. 15mm over 2 meter.

TG2:
Ved enkel nivellering av entre/gang registreres det et høydeavvik på ca. 10mm over hele rommet og ca. 15mm over 2 meter.
Det registreres stedvis knirk. Bruksslitasje som krever tiltak.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklamper i stue/kjøkken, taklamper på kontor og barnerom.
- Nattbord fastmontert i vegg på hovedsoverom.
- Rundt speil i gangen.
- Hyller på vegg på barnerom.

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

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Styret skal underrettes om utleieforhold. Seksjonseier skal opplyse styret om hver leietakers navn og kontaktinfo (herunder telefonnummer og e-postadresse), samt om seksjonseiers egen adresse i utleieperioden.

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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Vedovn
- Panelovner
- Gulvvarme på badet

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

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 191,- pr. mnd.

Inkluderer: Kommunale avgifter, lånekostnader, bredbånd, vaktmestertjenester, trappevask, forretningsførerhonorar, mindre løpende vedlikehold, øvrig drift.

Herav:

Renter og avdrag: 2 318,-

Felleskostnader: 3 534,-

Bredbånd: 339,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 898 693,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 7 594 773,- pr. 2023

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.

TV/Internett/Bredbånd

TV/internett pakke fra Telia er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Colletsgate 11, orgnr. 889 093 552

Om sameiet

- Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Collets gate 11. Sameiet har adresse Collets gate 11, 0169 Oslo, med gnr. 217, bnr. 51 i Oslo kommune.
- Sameiet har 19 boligenheter.
- I bakgården kan beboere oppbevare sykler, barnevogner og lignende.
- Sameiet har avtale med Telia AS om levering av bredbåndstjenester (bredbåndslinje med hastighet på 500 mbps). Sameiere kan bestille tilleggstjenester selv, som økt hastighet og TV/strømming. T- Sameiet har ikke avtale om vaktmestertjeneste. En beboer fra oppgang B utfører noen vaktmesteroppdrag i samråd med og på forespørsel fra styret.
- Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste med Rene Trapper AS. Rengjøringen skjer annen hver uke i de 2 hovedoppgangene.
- Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS.

Styret planlegger å lage en vedlikeholdsplan i løpet av høsten. Det har blitt identifisert behov for utbedring av sokkel og soilrør strømpe, men tidspunkt for disse utbedringene har ikke blitt diskutert eller vedtatt av styret. Dette kan medføre økning av fellesgjeld og felleskostnader.

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:
2025: Ferdigstillelse/utbedring av branntekniske oppgraderinger. Rehabilitering av tak (ny takpapp (Katepal sveisepapp og underlag), fjernet råteskader i underliggende takkonstruksjon, nye beslag på buede takvinduer ut mot gate, nye takrenner (samt ett nedløp), nye snøfangere, mv.). Installasjon av vannmåler.
2024: Reparasjon av tak etter lekkasje. Full rehabilitering av balkonger ut mot gate. Brannteknisk arbeid (brannmaling i baktrapp, oppgradering av boddører i baktrapp og Boppgang, ledelys i kjeller og markeringslys ved utganger, diverse branntetting, brannventilasjon i hver oppgang, nytt brannvarslingsanlegg herunder ny brannsentral med trådløse detektorer og utvidelse til soverom som har utgang mot brannbalkong). Utbedring av av avvik etter el-tilsyn av Elvia. NEK 405 elektrisk kontroll.
2023: Diverse brannteknisk: Rabbitzpuss tak i kjeller. Direkte tilkobling av brannsentralen til 110. Utskiftning av slokkeutstyr i fellesarealer samt skilting av slokkeutstyr. Oppussing av vinduskarmer utvendig i oppgang A. Boning av gulv i oppganger.
2022: Oppussing av oppgang A og B. Vegger, tak, lister, vinduskarmer og trapper er malt. Belegg er byttet i trapper. Utvendig vinduskarmer i oppgang A vil bli malt våren 2023.
2021: Bytte av brannvarslingssentral.
2021: Reparasjon og tetting av gjerde mot Bennechesgate 8.
2020: Pipehatter på alle piper. Nytt belegg på takvegger inn mot bakgården i 5 etasje.
2019: Ny membran på terrasse i 5 etasje i oppgang B, og i hjørneleilighet i oppgang A.
2017: Installert ventilasjonsanlegg i kjeller.
2015: Bygget søppelhus i bakgården. Hovedsikringer er byttet automatsikringer til alle leiligheter og for fellesarealene.
2014: Byttet alt slokkeutstyr, og innstallert slukkeutstyr i fellesarealene.
2013: Rehabiltering av piper, i henhold til krav fra Brann- og redningsetaten i Oslo Kommune.
2011: Nytt gjerde i bakgården. Installert sykkelstativ i garasjen.
2008: Asfaltere bakgård.

2007: Oppussing/maling av oppganger.
2006: Skifte belysning i oppganger. Nye postkasser. Nye balkonger i bakgård, etter eget valg. Brannvarslingsanlegg.
2005: Nye brannsikre dører til alle leiligheter. Nye takrenner. Branndør kjeller.
2004: Loftsutbygging.

Forretningsfører
OBF

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 321 504,-pr. 01.10.2025

Lånenummer: 16369728990, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 15.10.2025: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 77
Saldo per 15.10.2025: 5 533 889
Andel av saldo: 321 504
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.12.2044)

Fellesformue
Kr 22 362,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et underskudd på kroner 1 480 308 ,-. I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på kroner 2 485 075,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

- Kun fysiske personer kan være seksjonseiere, med mindre styret gir godkjennelse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er lov, såfremt det ikke er til sjenanse for andre beboere. På fellesområdene skal hunder holdes i bånd.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP5180158.1.3

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 518 kvm (Eiertomt)
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.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Dette er en super beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt og med nærhet til alt. Kort vei unna leiligheten finner man flere hyggelige kaféer, restauranter,

vinmonopol, apotek, og diverse frisører. Det er kun 5 minutters gange til St. Hanshaugen med blant annet spesialbutikker som Gutta på Haugen og hyggelige spisesteder som Smalhans, Pascal og Åpent Bakeri. På sommerstid er det uteservering både på St. Hanshaugen og i Stensparken. Ellers kort vei til Majorstuen med Bogstadveien sine fasiliteter.

I umiddelbar nærhet ligger Bislett og Thereses gate med det meste av servicetilbud innen gangavstand som matvareforretningene Kiwi, Coop Extra og Coop Mega (med post i butikk), kaféer/barer som Laundromat, Godt Brød, Kaffebrenneriet, Store Stå samt apotek og vinmonopol. Den populære restauranten St. Lars ligger i Thereses gate. Adamstuen torg ble oppgradert i 2011, og her finnes blant annet hyggelige kaféer, grønnsakshandel, Baker Hansen og to sushi-restauranter. Det er gangavstand også til Hegdehaugsveien/Bogstadveien, med sitt store utvalg av fasjonable butikker, hyggelige restauranter og barer, og til St. Hanshaugen med spesialbutikker og -restauranter som Gutta på Haugen, Kaffebrenneriet, Pascal, Smalhans og Java. Gangavstand også til sentrum med alt Oslo har å by på.

Stensparken som er en grønn oase midt i byen, ligger rett ved leiligheten. Ved grøntområdet "Idioten" som ligger rett utenfor har Åpent Bakeri (tidligere United Bakeries) bakeriutsalg mandag - søndag med hyggelig uteservering. Ønsker man ytterligere parktilbud er det kun få minutter på sykkel eller til fots til St. Hanshaugen. På sommerstid er det uteservering både på St. Hanshaugen og i Stensparken.

Det er flere treningsmuligheter i nabolaget med blant annet SATS Bislett, Bislett Bad, SATS Fagerborg, Fresh Fitness og innendørs og utendørs løpebaner på Bislett stadion.

Det er et bredt kollektivtilbud i området. Trikkestoppet for linje 17 og 18 og busstopp for 21, 26 og 37 bussen ligger rett i nærheten. Det finnes gode ruteforbindelser til alle byens hjørner som Skøyen, Fornebu, Bygdøy, Torshov /Sagene, Nydalen, Jernbanetorget, Grünerløkka, Storo m. flere. Flybussen har også holdeplass rett på Sofies Plass. Ellers er det kort gangavstand til OsloMet kort vei/gode transportmuligheter til Universitetet på Blindern, Tannlegehøyskolen, BI, Veterinærhøyskolen m. flere. T-banestasjon på Majorstua og Nationaltheatret. Kort vei fra boligen ligger Colletts gate buss stopp hvor buss 37 tar deg mot Løkka eller mot Sentrum. I tillegg går flybussen fra Sofies plass.

For studenter ligger flere utdanningsinstitusjoner i gangavstand fra leiligheten, blant annet OsloMet på Bislett og universitetet (UiO) på Blindern. Ellers er det gode kollektivmuligheter til utdanningsinstitusjonene i sentrum og BI i Nydalen. Flere barnehager og skoler i nærheten.

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1903. 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.

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Soverom 2 var opprinnelig

kjøkken, som nå er flyttet i rom ved stue på befaringstidspunktet. Deler av soverom 1 og kjøkken har blitt omgjort til bad. Etter opprinnelige godkjente byggetegninger er innebygd skap i entre/gang bygget i ettertid.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker
Colletts gate 11 - Installering av heldekkende brannalarmanlegg. Saksnummer 202551969
Colletts gate 13A, 13B - bruksendring fra næringsareal til boligareal. Saksnummer 202507827
Colletts gate 10 - riving og reetablering av dekke over parkeringskjeller i bakgård. Saksnummer 202552162
Henrichsens gate 5A - oppføring av 6 balkonger. Saksnummer 202509603
Benneches gate 3 B-E - oppføring av ni balkonger. Saksnummer 202511768
Colletts gate 9 B - oppføring av en balkong. Saksnummer 202511309
Benneches gate 6 - sofies gate 23 - 27 - Colletts gate 5 - 7 - Rehabilitering av 41 våtrom. Saksnummer 202508892
Sofies gate 29, 31, 33, 35 og 37 - Bruksendring av boder på loft til bolig og fasadeendringer. Saksnummer 202555662
Colletts gate 9 C - Bruksendring av næringslokale til boligformål. Saksnummer 202118814

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/217/51/8:
24.11.1937 - Dokumentnr: 305181 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:51
Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.1963 - Dokumentnr: 512657 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:51
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.2023 - Dokumentnr: 1229791 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS

Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

15.07.1899 - Dokumentnr: 900311 - Opprettelse av matrikkelenheten
Gjelder matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:217 Bnr:51
OPPRETTELSE - FRADELT FRA COLLETTSGT 2B - UTGÅTT

30.08.2004 - Dokumentnr: 58547 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 80/1386

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det er 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. Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Soverom 2 var opprinnelig kjøkken, som nå er flyttet i rom ved stue på befaringstidspunktet. Deler av soverom 1 og kjøkken har blitt omgjort til bad. Etter opprinnelige godkjente byggetegninger er innebygd skap i entre/gang bygget i ettertid.

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven

§§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på

din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal innbetales i én samlet innbetaling fra norsk finansinstitusjon, eller i én samlet betaling fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Betaling fra andre og/eller betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelsen. Fult oppgjør skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtakelse.

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.
Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få
- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved

å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Nordvik Ekstra M (digital markedsføring) kr. 8 500,-
Nordvik grunnpakke markedsføring kr. 18 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 700,-
Tilrettelegging (Rabattert tilsvarende Nordvik Ekstra M) kr. 6 400,-
Visningshonorar pr. stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr ca. kr. 6 215,-
Elektronisk sikringsobligasjon kr. 540,-
Infoland - Kommunale opplysninger kr. 2 196,-
Informasjon forretningsfører kr. 3 960,-
Informasjon forretningsfører - oppdaterte dokumenter kr. 4 242,-
Kopi av tinglyst dokument (pris pr. dok.) kr. 172,-
Rådgivningstime med stylist (gratis) kr. 0,-
Ubekreftet utskrift av grunnboken pr matrikkel kr. 123,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 116 348,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 22. oktober 2025

Ansvarlig megler

Morten Styrmoe Hannestad, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92633165

Megler

Ludvik Mikkelborg Jensen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97678851

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Colletts gate 11A

Colletts gate 11A
0169 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Selveierleilighet
Byggeår: 1903

BRA: 86 m²
BRA-i: 80 m²

Rapportdato: 17.10.2025 (Gyldig til 17.10.2026)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	4	9	1	1

Supertakst
GNR: 217 BNR: 51 SNR: 8

Joakim Langbråten
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Colletts gate 11A
0169 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

UTKAST

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningspliikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/36892

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

- Etasjeskille og gulv på grunn

Bygningsdeler med TG2

- Balkong, terrasse, platting: Balkong soverom 1
- Vinduer og dører
- Kjøkken
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Ventilasjon
- Våtrom: Bad

Bygningsdeler med TG-IU

- Elektrisk

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Soverom 2 var opprinnelig kjøkken, som nå er flyttet i rom ved stue på befaringstidspunktet. Deler av soverom 1 og kjøkken har blitt omgjort til bad.

Etter opprinnelige godkjente byggetegninger er innebygd skap i entre/gang bygget i ettertid.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.10.2025

Rapportdato
17.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Aimée Hakaj, Migjen Hakaj**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Det er etterlyst egenerklæring, men den er ikke mottatt/fremvist.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**
Firma: **Fidens AS**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Telefon: **98846531**
Epost: **joakim@fidens.no**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Colletts gate 11A, 0169 Oslo**
Kommunenr: **301** Gårdsnr: **217** Bruksnr: **51** Festenr:
Seksjonsnr: **8** Andelsnr: Leilighetsnr: **H0202**
Byggeår: **1903** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Selveierleilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i byggets 2. etasje. Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset/malt. Taket er et valmtak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag.
Vinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med koblet glass. Innerdører av type fyllingsdører. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022	Bad: Vannlekkasje fra i himling etter defekt varmtvannsbereder. Utført av Oslo Bad.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	80	80	0	0	4
Bod i felles baktrapp	1	0	1	0	0
Kjellerbod 1	5	0	5	0	0
Totalt m²	**86**	**80**	**6**	**0**	**4**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	80	80	0	Entre/gang, 3 soverom, bad, stue, kjøkken.	
Totalt m²	**80**	**80**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Bod i felles baktrapp på ca. 1m² (medtatt som BRA-e).
Kjellerbod 1 på ca. 5m² (medtatt som BRA-e). Takhøyde er målt til ca 2,47m. Merket 115.
Kjellerbod 2 på ca 9m². Takhøyde er målt til ca 1,56m. Merket 128.
Arealet til kjellerbod 2 er ikke medtatt i arealoppsettet BRA-e grunnet ikke måleverdig areal (lav takhøyde under 1,9m).

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong soverom 1

Type	Balkong
Nordvest-vendt balkong på ca. 4 m² med adkomst fra soverom 1.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen ble etablert i 2008 etter opplysninger fra eier.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
TG2: Værslitte samt alger på terrassebord. Mindre riss i veggoverflate. Beskrivelse: Balkongen ble etablert i 2008 etter opplysninger fra eier. Nordvest-vendt balkong på ca. 4 m² med adkomst fra soverom 1.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling anbefales.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Trevinduer med koblet glass. Innerdører av type fyllingsdører. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu i soverom 1 og balkongdør er fra 2008. Resterende vinduer og innerdører er av eldre type med ukjent alder.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
TG2: Manglende tetningslister på enkelte vinduer. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes. Avflassing av maling på innerside karm. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Beskrivelse: Vindu i soverom 1 og balkongdør er fra 2008. Resterende vinduer og innerdører er av eldre type med ukjent alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vinduer fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut. Overflatebehandlinger anbefales. Justeringer/smøring anbefales. Tetningslister anbefales å montere for å forhindre for stort varmetap.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-3**
TG3: Ved enkel nivellering av kjøkken fra stue registreres det et høydeavvik på ca. 32mm over hele rommet og ca. 15mm over 2 meter. TG2: Ved enkel nivellering av entre/gang registreres det et høydeavvik på ca. 10mm over hele rommet og ca. 15mm over 2 meter. Det registreres stedvis knirk. Brukksslitasje som krever tiltak. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes. Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
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.	
Utbedringskostnader	**Ingen umiddelbar kostnad**

UTKAST

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Eier opplyser at pipa ble renovert med nytt innvendig røykeløp av stål i 2013.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Kakkelovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen — **TG-1**

Kun 2 av sidene er synlig for inspeksjon. De resterende 2 sider er mot fellesareal/nabo.
Eier opplyser at pipa ble renovert med nytt innvendig røykeløp av stål i 2013.
Eier opplyser at sameiet har utført en inspeksjon av pipeløp etter 2019. Det ble ikke fremvist dokumentasjon på dette på befaringstidspunktet.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — **TG-2**

TG2:
Kosmetiske skader på innredning.
Det er ikke påvist bruk av komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav.

Merknad: subbing av skapdør til kjøleskap.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken skrog fra 2009 med nye hvitevarer, benkeplate, oppvaskkum, armatur og skapfronter i 2017. Kjøkken av type HTH. Eier opplyser at utførselen er blitt gjort av tidligere eier.
Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Innredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med en tykkelse på 30mm. Underlimt oppvaskkum i stål fra Blanco og ettgreps armatur. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å montere automatisk vannstoper og komfyrvakt.
Innredningen fungerer med registret avvik, men anbefales på sikt på bli skiftet ut.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk — **TG-2**

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det er ikke lov å føre avtrekk fra stekesonen ut gjennom yttervegg eller over tak fra leiligheten. Om dette skulle bli mulig i fremtiden må det i tilfelle være vedtatt eller godkjent av styret i sameiet/borettslag. Derfor er avtrekk via kullfilter eneste løsningen som gjelder for leiligheten i dagens situasjon.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Soverom 2 var opprinnelig kjøkken, som nå er flyttet i rom ved stue på befaringstidspunktet. Deler av soverom 1 og kjøkken har blitt omgjort til bad.

Etter opprinnelige godkjente byggetegninger er innebygd skap i entre/gang bygget i ettertid.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder måles til ca:
Soverom 2: 2,82m
Soverom 1: 3,01m
Stue: 3,11m
Bad: 2,39m

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Røykvarsel er plassert i entre via felles anlegg.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

Brannslukningsapparat er fra 2023.

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

TG2:
Avløpsanlegg i eksisterende bygg har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Beskrivelse:
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det kan forventes oppgradering av eldre røranlegg i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

TG2:
Vannrør i eksisterende bygg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Vanninstallasjoner i bod i felles baktrapp uten sluk/lekkasjesikkring.

Beskrivelse:
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Stoppekran er plassert via luke på bad ved vegghengt wc.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.
Lekkasjestopper kan monteres som et kompenserende tiltak.

6.9 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i entre/gang.
Kursoversikt på innside skapdør.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget ble oppgradert i forbindelse med bad og kjøkken. Resterende anlegg har ukjent år og omfang.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

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.

Avvik registret:
Det er manglende samsvarserklæring på anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

6.10 Varmtvannsbereder: Bad, himling 2 stk.

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
I nedsenket himling på bad.	
Årstall	
2022, 2016 i henhold til opplysninger fra utførende på bad.	
Størrelse	
2 stk 110 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

Varmtvannsberedere er plassert i himling på bad. I henhold til opplysninger i fra utførende på badet har begge varmtvannsberedere fått tilkoblet sikkerhets ventilen inn bak den vegghengte toalettsisternen, slik at lekasjevann kommer til syne fra dreneringshullet under vegghengt wc. Redusert inspeksjonsmuligheter. Vurderinger er basert på opplysninger fra utførende.

Merknad: Ved utskiftning av beredere bør man se på en annen løsning.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Ingen ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

TG2:
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påse ved utskiftning av vinduer at det blir etablert tilluftspalte i karm på alle vinduer i hele boenheten.

6.12 Våtrom: Bad



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv 14,5x14,5 og flis på vegger 30x60. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med en bredde på 80cm og glatte skuffefronter. Overlimt servant med ettgreps. Speilskap med lys. Høyskap på vegg i glatt utførelse. Utstyrt med badekar, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, stoppekran og veggmontert wc. Delevegg mellom vegghengt wc og badekar i glass. Varmtvannsbereder i himling i bad.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble renovert i 2016 i henhold til opplysninger fra eier. I 2022 ble det en vannlekkasje fra varmtvannsberedere i himling på bad. Samme firma som utførte badet i 2016 gjorde jobben i 2022.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

TG2:
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg ved vegghengt wc.

Merknad: Kosmetiske skader på dørblad/listverk.

Beskrivelse:
Badet ble renovert i 2016 i henhold til opplysninger fra eier. I 2022 ble det en vannlekkasje fra varmtvannsberedere i himling på bad. Samme firma som utførte badet i 2016 gjorde jobben i 2022.

Anbefalte tiltak overflater

Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skaden/e. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på membran og sluk er fra 2016. Det ble fremvist dokumentasjon på utførelse.
Det registreres trangt plass for rensing av sluk da avløpsrør for badekar ligger nærme selve sluket.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**

TG2:
Det er fuktsvelling pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Servantskap fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved kjøkken mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 44,8%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det ble framlagt faktura på utført arbeid i 2022.
Det er fremlagt dokumentasjon på utførelsen av badet i 2016.

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

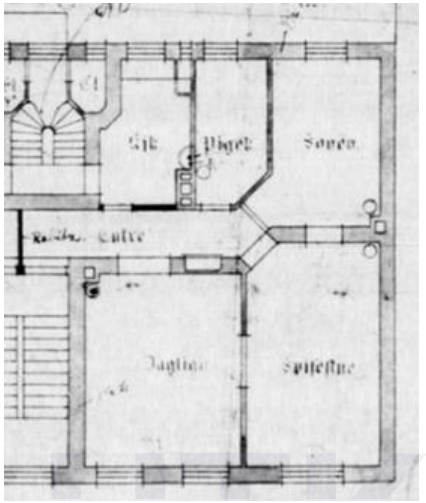
6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

2. etasje



Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hakaj, Aimée	9578-5994-4-2384537	2025-10-21 21:07:30
Hakaj, Migjen	9578-5999-4-2319633	2025-10-21 21:09:20

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. okt. 2025

Oppdragsnummer
5-0373/23

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Colletts gate 11A, 0169 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Aimée Hakaj, Migjen Hakaj

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. august 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7483776
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bad AS har totalrenovert badet i 2016.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hele badet ble totalrenovert.

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av sameiet ble hele taket byttet ut vinteren 2025, grunnet lekkasje. Arbeidet ble utført av Elsmark AS. Trappeoppgang ble pusset opp i 2022 i regi av sameiet. Arbeidet ble utført av Mesterbedriften LUND AS.

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Oslo Elektro - Service AS og Delilla (2016-2017) Utbytting av sikringer ifbm oppussing av kjøkken og bad.

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

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?
Ja

Beskriv: Produksjonsfeil på varmtvannsbereder, som gjorde at den måtte byttes ut i 2022. Oslo Bad AS ordnet dette i samarbeid med sameiet.

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

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

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

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

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

Beskriv: Sprekk i veggplate på barnerom.

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?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0373/23

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Hakaj, Migjen	**2025-10-21**	**Hakaj, Aimée**	**2025-10-21**

Identifikasjon

bankID Hakaj, Migjen

Identifikasjon

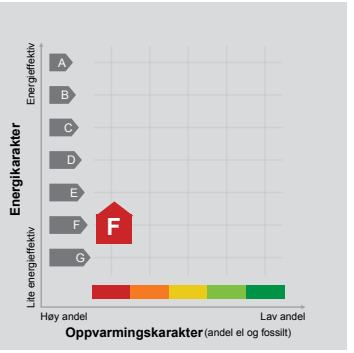
bankID Hakaj, Aimée

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Colletts gate 11A
Postnummer	0169
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	51
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80529015
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	968b39a3-c6ba-470e-b2ed-731e846867c6
Dato	03.11.2023



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.energimerking.no.

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)

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Bruk varmtvann fornuftig
- Termografering og tetthetsprøving
- Montere automatikk 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.

Boligopplysninger:

Sameiet Colletts gate 11
COLLETTS GATE 11 A
0169 OSLO

Vår ref.: 726/8
Type: Eierseksjonssameie
Eiere: Migjen Hakaj, Aimée Singer Hakaj

Fødselsdato eier: 25.05.1991
Fødselsdato medeier: 16.09.1991

Organisasjonsnr: 889 093 552
Seksjonsnr: 8

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 191**

Felleskostnader:	Renter og avdrag	2 318
	Felleskostnader	3 534
	Tillegg bredbånd	339

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	321 504	Gjeld siste årsoppg.:	170 257
Klient ajourf. lån:	5 533 888,67	Klient gj. s. årsoppg.:	2 930 552

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16369728990, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 15.10.2025: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 77
Saldo per 15.10.2025: 5 533 889
Andel av saldo: 321 504
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.12.2044)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Peder Lund
Adresse: COLLETTS GATE 11 B
Postnr/-sted: 0169 OSLO
E-post: styret.collettsgate11@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 15.10.2025

Utestående saldo: **6 191**

Felleskostnader:	6 191	Restanse:	6 191
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	170 257	Andre inntekter:	1 668
Annen formue:	22 362	Utgifter:	10 039		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	8	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 217/51 - seksjon:8
Bygningstype: Bygård
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF
Polisenr: SP5180158.1.3

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0202

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 15.10.25 Side 2 av 2

Sameiet Colletts gate 11
COLLETTS GATE 11 A
0169 OSLO

Vår ref.: 726/8
Type: Eierseksjonssameie
Eiere: Migjen Hakaj, Aimée Singer Hakaj

Fødselsdato eier: 25.05.1991
Fødselsdato medeier: 16.09.1991

Organisasjonsnr: 889 093 552

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold:
Oppr. antall rom:
Livsløp standard: Nei
Kategori: Leilighet
Fasiliteter:

TV OG BREDBÅND
Sameiet har avtale med Telia AS om levering av bredbåndstjenester (bredbåndslinje med hastighet på 500 mbps). Sameiere kan bestille tilleggstjenester selv, som økt hastighet og TV/strømming. Ta kontakt med Telia for individuelle tilleggsvalg.

NØKLER, SKILT
Sameiet har ingen spesiell avtale for leverandør av nøkler og postkasseskilt.

I henhold til ordensreglene ønskes det at alle beboere skal ha like og standard postkasseskilt (ikke lapper og lignende). Dett kan bestilles på fra Posten på www.skilthandelen.no.

Skifte av navn på ringeklokke kan bestilles hos styret.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding om tidligere års vedlikehold.

FORSIKRING
Eiendommen til Sameiet Colletsgate 11 er forsikret i If Skadeforsikring NUF (org.nr. 981 290 666) og har avtalenummer SP5180158.1.3.

Oppstår skade på boligen skal sameier melde fra om skaden umiddelbart til styret og samtidig begrense skadeomfanget mest mulig. Forsøk å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade skal meldes til styret på styret.collettsgate11@gmail.com. Styret vil melde skaden inn til forsikringsselskapet eller gi beskjed om videre prosess.
Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

VAKTMESTER OG RENHOLD
Sameiet har avtale med Rene Bygårder AS om levering av vaktmestertjenester.
Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste med Rene Trapper AS. Rengjøringen skjer annen hver uke i våre 2 hovedoppganger.

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)
Styret skal underrettes om utleieforhold. Seksjonseier skal opplyse styret om leietakers navn og kontaktinfo (herunder telefonnummer og e-postadresse), samt om seksjonseiers egen adresse i utleieperioden, jf. Sameiets vedtekter § 3. Seksjonseier som utleier plikter å gjøre leietakere kjent med sameiets vedtekter, ordensregler og ulike HMS-rutiner, herunder sameiets branninstruks.

DIGITAL KOMMUNIKASJON
Kommunikasjon fra styret til sameiere skjer elektronisk per e-post. Styret kan kontaktes på e-post på styret.collettsgate11@gmail.

Annen informasjon:



Innkalling til årsmøte

Sameiet Colletsgate 11

årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 06.05.2025, kl 19:00

Sted: Digital

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til Epost ikke angitt i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Colletsgate 11 tirsdag 06.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Bli med i møtet nå

Møte-ID: 320 033 474 462 1

Passord: 8Yg3MV2Y

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Årsmøte i Sameiet Colletsgate 11

Tirsdag 06.05.2025, kl 19:00
Digital

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Colletsgate 11

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Orientering om budsjett for 2025

3.4 Styrehonorar

Styret har vurdert det som rimelig å motta styrehonorar for arbeidet utført siden forrige årsmøte i 2024. Det er i samsvar med praksis fra i fjor. Bakgrunnen for forslaget skyldes at praksis viser at rollene som styremedlem og styreleder ikke går på rundgang slik opprinnelig tiltenkt, der alle bidrar til å forvalte fellesskapets interesser. Dette har resultert i at enkelte sameiere påtar seg ansvar og styreverv, i mangel på engasjement/initiativ hos andre. Det er rimelig å kompenseres styremedlemmene for dette. Alternativet er å leie inn eksterne, profesjonelle styreleder/styremedlem, hvilket antas å medføre en betydelig høyere kostnad. Styret foreslår et honorar til styret på kr 70 000. Fjorårets honorar var på kr 50 000. Oppjusteringen skyldes at styret har hatt ekstraordinært mye arbeid det siste året, med flere omfattende vedlikeholdsprosjekt og prosesser som har krevd stor oppfølging. I tillegg har styret lagt ned ekstra tid for å besørge kostnadsreduserende og -besparende tiltak. Det vises særlig til styrets årsberetning som beskriver styrets arbeid og omfanget av dette. Beløpet ligger i budsjettet for 2025.

Forslag til vedtak: Styret honoreres med kr 70 000.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret

Styret viser til omfattende årsberetning vedlagt innkallingen, som særlig beskriver styrets arbeid siden forrige årsmøte samt utført vedlikeholdsarbeid og informasjon om finansiering.

Sameiet informerer om dugnad tirsdag 20. mai. Styret mottar gjerne forslag på

arbeidsoppgaver som kan utføres på dugnad.

4.2 Orientering om HMS og internkontrollrutiner

På årsmøtet vil styret orientere om sameiets HMS og internkontrollrutiner. Dokumentene vil i sirkuleres til sameierne i forkant av årsmøtet.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Ingrid Sofie Stangebye Wentzel ble valgt som styreleder for 2 år på årsmøtet 2024. Styreleder er ikke på valg.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Tage Lovén Rørå.

Styremedlem som har fullført sin periode: Ellen Kristiansen Wærnhus. Årsmøte må velge et nytt styremedlem. Wærnhus stiller ikke til gjenvalg.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Sara Rivenes Lafontan

Årsmøte må velge et nytt varamedlem.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 19.04.2025

Styret i Sameiet Colletsgate 11

Styreleder, Ingrid Sofie Stangebye Wentzel
Styremedlem, Tage Bencze Rørå
Styremedlem, Ellen Wærnhus
Varamedlem, Sara Rivenes Lafontan

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Sameiet Colletsgate 11

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært:

- Styreleder, Ingrid Sofie Stangebye Wentzel
- Styremedlem, Tage Lovén Rørå
- Styremedlem, Ellen Kristiansen Wærnhus
- Varamedlem, Sara Lafontan

Styret har bestått av 2 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på styret.collettsgate11@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Colletts gate 11

Sameiet Colletts gate 11 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 889 093 552. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 19 boligenheter.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet har vaktmestertjeneste med Rene Bygårder AS.

Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste med Rene Trapper AS. Rengjøringen skjer annen hver uke i hovedoppgangene. Baktrappen rengjøres to ganger i året.

Alle beboere må ta felles ansvar for at sameiet og området rundt ser ordentlig ut. Dette innebefatter:

- Ikke kaste søppel, snus og sigarettsneiper i bakgården og på fortauet.
- Ikke plassere avfall eller hensette gjenstander i fellesareal, inklusiv brannbalkonger, eller på fortau.
- Ikke plassere avfall som ikke er husholdningsavfall i, eller utenfor søplebøtter.
- Alle må ta ansvar for å måke snø.

Ved forsøpling på gaten utenfor sameiets bygård kan sameiet få bot av Bymiljøetaten. Alle sameiere må derfor bistå med å holde arealet rent og ryddig.

Annet om avholdshåndtering

Benytt Oslo Kommunes gjenbruksstasjoner for avfall som ikke er husholdningsavfall.

Bruk av iSekk eller lignende avfallshåndtering

iSekk må fjernes straks den ikke er i bruk. iSekk stående i gaten tiltrekker seg mye søppel fra forbipasserende og forsøpler nabolaget. Det er ansvaret til den som bestiller isekken å jevnlig rydde opp rundt isekken.

Se for øvrig sameiets gjeldende ordensregler.

Bredbånd

Sameiet har avtale med Telia AS om levering av bredbåndstjenester (bredbåndslinje med hastighet på 500 mbps). Sameiere kan bestille tilleggstjenester selv, som økt hastighet og TV/strømming. Ta kontakt med Telia for individuelle tilleggsvalg.

Nøkler, skilt, ringeklokke

Sameiet har ingen spesiell avtale for leverandør av nøkler og postkasseskilt.

I henhold til ordensreglene ønskes det at alle beboere skal ha like og standard postkasseskilt (ikke lapper og lignende). Dett kan bestilles på fra Posten på www.skilthandelen.no.

Skifte av navn på ringeklokke kan bestilles hos styret.

HMS, brannsikkerhet, internkontroll, mv.

Alle beboere/sameiere plikter å gjøre seg kjent med sameiets brannrutiner. Ved utleie har utleiere ansvar for å gi opplæring til leietakere.

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Colletts gate 11, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Vaktmester kontrollerer fellesarealer og melder fra til styret ved avvik, eller hendelser.

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Sameiet har i perioden 2024-2025 foretatt store branntekniske oppgraderinger, herunder ble nytt brannalarmsystem installert.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for

vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

Det vises også til sameiets internkontrollrutine for ivaretakelse av elsikkerhet samt internkontrollsystem for HMS etter internkontrollforskriften. Alle sameiere plikter å gjøre seg kjent med internkontrollrutinene.

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Colletts gate 11 er forsikret i If Skadeforsikring NUF (org.nr. 981 290 666) og har avtalenummer SP5180158.1.3.

Oppstår skade på boligen skal sameier melde fra om skaden umiddelbart og samtidig begrense skadeomfanget mest mulig. Forsøk å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade skal meldes til styret på styret.collettsgate11@gmail.com. Styret vil melde skaden inn til forsikringsselskapet eller gi beskjed om videre prosess.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 1 boenheter.

Vedlikehold, mv.

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2025: Ferdigstillelse/utbedring av brannteknisk oppgraderinger. Rehabilitering av tak (ny takpapp (Katepal sveisepapp og underlag), fjernet råteskader i underliggende takkonstruksjon, nye beslag på buede takvinduer ut mot gate, nye takrenner (samt ett nedløp), nye snøfangere, mv.). Installasjon av vannmåler.

2024: Reparasjon av tak etter lekkasje. Full rehabilitering av balkonger ut mot gate. Brannteknisk arbeid (brannmaling i baktrapp, oppgradering av boddører i baktrapp og B-oppgang, ledelys i kjeller og markeringslys ved utganger, diverse branntetting, brannventilasjon i hver oppgang, nytt brannvarslingsanlegg herunder ny brannsentral med trådløse detektorer og utvidelse til soverom som har utgang mot brannbalkong). Utbedring av av avvik etter el-tilsyn av Elvia. NEK 405 elektrisk kontroll.

2023: Diverse brannteknisk: Rabbitzpuss tak i kjeller. Direkte tilkobling av brannsentralen til 110. Utskiftning av slokkeutstyr i fellesarealer samt skilting av slokkeutstyr. Oppussing av vinduskarmer utvendig i oppgang A. Boning av gulv i oppganger.

2022: Oppussing av oppgang A og B. Vegger, tak, lister, vinduskarmer og trapper er malt. Belegg er byttet i trapper. Utvendig vinduskarmer i oppgang A vil bli malt våren 2023.

2021: Bytte av brannvarslingssentral.

2021: Reparasjon og tetting av gjerde mot Bennechesgate 8.

2020: Pipehatter på alle piper. Nytt belegg på takvegger inn mot bakgården i 5 etasje.

2019: Ny membran på terrasse i 5 etasje i oppgang B, og i hjørneleilighet i oppgang A.

2017: Installert ventilasjonsanlegg i kjeller.

2015: Bygget søppelhus i bakgården. Hovedsikringer er byttet automatsikringer til alle leiligheter og for fellesarealene.

2014: Byttet alt slokkeutstyr, og innstallert slukkeutstyr i fellesarealene.

2013: Rehabiltering av piper, i henhold til krav fra Brann- og redningsetaten i Oslo Kommune.

2011: Nytt gjerde i bakgården. Installert sykkelstativ i garasjen.

2008: Asfaltere bakgård.

2007: Oppussing/maling av oppganger.

2006: Skifte belysning i oppganger. Nye postkasser. Nye balkonger i bakgård, etter eget valg. Brannvarslingsanlegg.

2005: Nye brannsikre dører til alle leiligheter. Nye takrenner. Branndør kjeller.

2004: Loftsutbygging.

Styrets arbeid i 2024/2025

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 5 styremøter, i tillegg til at flere saker er løst gjennom e-postdialog og annen kommunikasjon mellom styret.

Siden årsmøtet 2024 har det vært særskilt mye arbeid for styret, blant annet grunnet høyt aktivitetsnivå knyttet til vedlikehold. For å fremheve den store arbeidsbyrden nevnes det at styreleder har i perioden medio juni 2024 til medio april 2025 brukt over 320 timer på styrearbeid (dette utgjør i snitt over 7 timer med arbeid per uke). I tillegg kommer arbeid utført av øvrige styremedlemmer.

Styret har i 2024/2025 arbeidet med følgende:

- Installasjon av vannmåler februar 2025. I henhold til estimat fra vann- og avløpsetaten medfører dette en årlig besparelse på 100.000 kr i 2025, dersom stipulering samsvarer med faktisk forbruk. Tiltaket er dermed forventet å gi en gjennomsnittlig besparelse per seksjon på omlag 5.300 kr per år. Det forventes at besparelsen vil øke mer i årene som kommer ettersom det er forventet relativt stor økning i vann- og avløpsgebyr.
    - Etter installasjon av vannmåler betaler sameiet nå for vann- og avløp basert på faktisk forbruk. Styret oppfordrer derfor alle til å være fornuftige i sin vannbruk, da dette direkte påvirker kostnadsnivået i sameiet.
- Brannteknisk arbeid: Brannmaling i baktrapp, oppgradering av boddører i baktrapp og B-oppgang, ledelys i kjeller og markeringslys ved utganger, diverse branntetting, brannventilasjon i hver oppgang, nytt brannvarslingsanlegg herunder ny brannsentral med trådløse detektorer og utvidelse til soverom som har utgang mot brannbalkong). Leverandør for det brannteknisk arbeidet er Norsk Brannvern med underleverandører. Prosjektet har vært svært utfordrende, tid- og ressurskrevende for styret grunnet feilprosjektering, manglende kompetanse og feil. Det er en pågående diskusjon med Norsk Brannvern. Styret har engasjert Branntek for en kontroll av brannsystemet og utbedret påviste feil etter Norsk Brannvern sitt arbeid.
- Oppfølging av forsikringssak etter vannlekkasje fra taket inn i loftsleilighetene.

Saken ble først avvist da If mente skaden var utenfor forsikringsdekningen, men styret fikk snudd denne vurderingen. OCAB utbedret på vegne av If. Franke Bygg utbedret for sameiet ytre skader på taket for å hindre ytterligere vanninntrengning. Sameiet mottok i forbindelse med dette arbeidet rapport på at taket var i svært dårlig stand.

- Rehabilitering av tak: Ny takpapp (Katepal sveisepapp og underlag), fjernet råteskader i underliggende takkonstruksjon, nye beslag på buede takvinduer ut mot gate, nye takrenner (samt ett nedløp), nye snøfangere, mv.

- Rehabilitering av sameiets 3 balkonger ut mot gate. Etter utførelsen av arbeidet har det oppstått en tvist om beløpet som skal betales for arbeidet. Entreprenøren mener at sameiet skylder ca. 42.000 kr, mens sameiet krever tilbakebetalt ca. 7.500 kr. Sameiet ble klaget inn for Forliksrådet og tapte saken. Styret har anket saken til tingretten og bistås i denne anledning av Advokatfirmaet Thommessen på en såkalt «no cure, no pay»-avtale (gratis bistand). På forespørsel vil styret sende ut stevning med bilag som ble innsendt til Oslo tingrett 15. april 2025.

- Reforhandlet avtale med Telia om levering av bredbånd. Etter den nye avtalen leverer Telia kun bredbånd (med hastighet på 500 bps) til sameiet. Prisen er redusert fra ca. 512 kr per seksjon per måned til 339 kr per seksjon per måned. Sameiere kan bestille individuelle tilleggsvalg, som økt hastighet og TV/strømming.

- Inngått avtale med strømleverandør (Fjordkraft). Sameiet har tidligere ikke hatt strømavtale og fått strøm levert av nettselskap til ekstra kostnad.

- Inngått avtale om vaktmestertjenester (Rene bygårder AS) og fått rabatt på trappevasktjenester (Rene Trapper AS).

- Laget HMS-retningslinjer og internkontroll for brannforebyggende arbeid og el-sikkerhet og brann, samt oppdatert brannrutine i forbindelse med nytt brannalarmsystem.

- Sameiet har hatt El-tilsyn utført av Elvia, og påpekte avvik ble utbedret.

- Sameiet har hatt kontroll av elektrisk anlegg etter NEK-405, som pålagt av Oslo brann- og redningsetaten.

- Gjennomgang av sameiets avtaler for å identifisere eventuelle kostnadsbesparelser. Styret fortsetter dette arbeidet i 2025.

- Hengt opp nye nummerskilt 11 A og 11 B utenfor hver oppgang.

- Endring av forsikringens standard egenandel fra kr 50.000 til kr 10.000.

- Generelt og forefallende styrearbeid og vedlikeholdsarbeid. Oppfølging og implementering av nye ordensregler og vedtekter for sameiet som ble vedtatt på ordinært årsmøte i 2024. Gi informasjon og besvare henvendelser fra beboere. Tilrettelegge for vedlikeholdsarbeid. Oppfølging av at fellesareal holdes skikkelig og at ikke rømningsveier blokkeres.

- Etablert og populert Google Disk (skylagringsløsning) for sikre systematisk lagring av viktig dokumentasjon, hensiktmessige oversikter, e-postkommunikasjon, mv. Dette med bakgrunn i at styret har opplevd store problemer med tilgang til historikk og dokumentasjon tilknyttet sameiet og tidligere styrer sitt arbeid. Tiltaket vil bidra til at arbeid for fremtidige styremedlemmer bedres og at all nødvendig dokumentasjon er tilgjengelig.

Felleskostnadene ble vedtatt økt med 31 % fra januar 2025. Dette skyldes primært økte utgifter knyttet til kommunale avgifter og kostnader knyttet til låneopptak for ekstraordinært vedlikehold. Felleskostnadene har likevel blitt noe redusert fra april 2025. Sameiet har inngått ny avtale med Telia hvilket reduserte kostnader til bredbånd. I tillegg er kostnader som innkreves for lånet (renter. gebyr og avdrag) redusert for å samsvare med nedbetalingsplanen.

Opptak av fellesgjeld i august 2024, for å finansiere det branntekniske arbeidet pålagt av Oslo Brann- og redningsetaten samt balkongrehabiliteringen. Opptak av ytterligere fellesgjeld i februar 2025, i forbindelse med takprosjektet.

Det ble avholdt dugnad i sameiet 7. mai 2024. Styret planlegger for ny dugnad mai/juni 2025.

19.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Colletsgate 11

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.04.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 088 890	1 025 932	1 094 557	1 431 988
Sum		**1 088 890**	**1 025 932**	**1 094 557**	**1 431 988**
Sum		**1 088 890**	**1 025 932**	**1 094 557**	**1 431 988**
Forretningsførsel og revisjon	2	50 235	49 503	67 500	54 000
Lønn og honorar	3, 4	57 050	0	57 050	85 575
Vedlikehold	5	1 641 221	346 635	842 500	2 700 000
Eksterne tjenester	6	131 833	115 617	100 000	118 000
Kabel-tv og bredbånd		113 749	108 628	114 000	116 708
Forsikring		135 274	257 355	120 000	160 000
Kommunale avgifter		232 394	195 021	232 500	265 500
Brensel og strøm		31 942	37 810	55 000	28 000
Andre driftsutgifter	7	31 374	33 715	30 000	20 000
Sum		**2 425 072**	**1 144 284**	**1 618 550**	**3 547 783**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**-1 336 182**	**-118 352**	**-523 993**	**-2 115 795**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**-1 336 182**	**-118 352**	**-523 993**	**-2 115 795**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	28 697	17 624	0	0
Rentekostnad	9	172 823	104 378	103 865	369 280
Andre finansposter	10	0	-30 369	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-144 125**	**-56 384**	**-103 865**	**-369 280**
Årsresultat	**11**	**-1 480 308**	**-174 736**	**-627 858**	**-2 485 075**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		1 356 177	-125 625	-130 999	-216 000
Endring i disponible midler	**11**	**-124 131**	**-300 361**	**-758 857**	**-2 701 075**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	3 630
Forskuddsbetalte kostnader	12	42 438	37 552
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		583 010	484 527
Sum omløpsmidler		**625 447**	**525 709**
SUM EIENDELER		**625 447**	**525 709**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-1 066 493	-891 757
Årets resultat	11	-1 480 308	-174 736
Sum egenkapital	**13**	**-2 546 801**	**-1 066 493**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	14	2 930 552	1 574 375
Sum langsiktig gjeld		**2 930 552**	**1 574 375**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		21 409	6 925
Leverandørgjeld		43 224	304
Påløpne renter		1 145	5 952
Annen kortsiktig gjeld		175 919	4 645
Sum kortsiktig gjeld		**241 696**	**17 827**
Sum gjeld		**3 172 248**	**1 592 202**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**625 447**	**525 709**

Oslo 31.12.24
Styret i Sameiet Colletsgate 11

Sted:_____, dato:_____

Ingrid Sofie Stangebye Wentzel	Ellen Wærnhus	Tage Bencze Rørå
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

726 Sameiet Colletsgate 11

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	752 798	707 426	756 939	730 000
3607 Renter og avdrag	232 846	220 694	233 937	585 280
3612 Inntekt kabel-tv	103 246	97 812	103 681	116 708
Sum	**1 088 890**	**1 025 932**	**1 094 557**	**1 431 988**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	37 236	36 684	38 500	39 000
Annen regnskapsførsel	12 999	12 819	29 000	15 000
Sum	**50 235**	**49 503**	**67 500**	**54 000**

Sameiet har fravalgt revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	50 000	0	50 000	75 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	0	7 050	10 575
Sum	**57 050**	**0**	**57 050**	**85 575**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av årsmøte. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024

Noter 726 Sameiet Colletsgate 11

Note 4 - Ansatte og OTP

Sameiet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 631 221	286 549	842 500	2 700 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	60 086	0	0
6695 Egenandel forsikring	10 000	0	0	0
Sum	**1 641 221**	**346 635**	**842 500**	**2 700 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	19 417	35 605	20 000	28 000
6360 Renhold	37 146	46 872	50 000	40 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	32 450	0	0	35 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	42 820	33 140	30 000	15 000
Sum	**131 833**	**115 617**	**100 000**	**118 000**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6550 Driftsmateriale	755	0	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	0	2 630	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	3 058	2 000	0
7400 Kontingent HL	2 130	0	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	3 439	6 878	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 693	3 114	3 000	0
7772 Andre gebyrer	8 577	0	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	3 434	1 100	0	0
7790 Andre driftskostnader	10 347	16 935	25 000	20 000
Sum	**31 374**	**33 715**	**30 000**	**20 000**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	26 856	17 624	0	0
8059 Andre renteinntekter	1 841	0	0	0
Sum	**28 697**	**17 624**	**0**	**0**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8144 Lånenr 1636.56.81442	20 133	104 378	103 865	0
8145 Lånenr 1636.81.60524	62 693	0	0	0
8146 Lånenr 1636.86.81931	89 997	0	0	369 280

Noter 726 Sameiet Colletsgate 11 Orgnr: 889093552

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum	**172 823**	**104 378**	**103 865**	**369 280**

Noter 726 Sameiet Colletsgate 11

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Utbytte	0	-30 369	0	0
Sum	**0**	**-30 369**	**0**	**0**

Note 11 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**507 882**	**808 243**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-1 480 308	-174 736
Avdrag langsiktig lån	1 356 177	-125 625
B. Årets endring i disponible midler	**-1 604 438**	**-475 097**
C. Disponible midler 31.12	**383 751**	**507 882**

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	13 261	9 115
1749 Forskuddsbetalte kostnader	29 177	28 437
Sum	**42 438**	**37 552**

Note 13 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld.
Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Noter 726 Sameiet Colletsgate 11 Orgnr: 889093552

Note 14 - Lån

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Brantekniske utbedringer og vedlikehold av 3 balkonger.		Oppussing av oppgangene
Lånenummer:	**16368681931**	**16368160524**	**16365681442**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2024	2022
Rentesats:	7.15 %	7.15 %	6.90 %
Beregnet innfridd:	11.02.2025	12.08.2024	07.03.2024
Opprinnelig lånebeløp:	2 987 706	1 819 238	1 700 000
Lånesaldo 01.01:	0	0	1 574 375
Avdrag i perioden:	57 154	1 819 238	1 574 375
Opptak i perioden:	2 987 706	1 819 238	0
Lånesaldo 31.12:	**2 930 552**	**0**	**0**

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368681931	1	238 360	238 360
	2	206 437	412 874
	1	204 309	204 309
	1	200 052	200 052
	1	174 514	174 514
	3	170 257	510 771
	1	161 744	161 744
	1	155 360	155 360
	1	121 308	121 308
	2	119 180	238 360
	1	117 052	117 052
	1	112 795	112 795
	2	108 539	217 078
	1	65 975	65 975

Resultat og balanse med noter for Sameiet Colletsgate 11.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Colletsgate 11

Styreleder	Ingrid Sofie Stangebye Wentzel (sign.)	28.04.2025
Styremedlem	Tage Bencze Rørå (sign.)	28.04.2025
Styremedlem	Ellen Wærnhus (sign.)	28.04.2025

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Colletsgate 11 tirsdag 06.05.2025 kl. 19:00 - Digital.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Colletsgate 11

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Mette Gro Eriksen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 8 seksjonseiere, ingen representert med fullmakt, til sammen 8 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Mette Gro Eriksen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, og Ellen Wærnhus valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

Innspill til styret: Det er ønske om at det blir utarbeidet en vedlikeholdsplan.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.4 Styrehonorar

Styret har foreslått et honorar til styret på kr 70 000. Fjorårets honorar var på kr 50 000. Oppjusteringen skyldes at styret har hatt ekstraordinært mye arbeid det siste året, med flere omfattende vedlikeholdsprosjekt og prosesser som har krevd stor oppfølging. I tillegg har styret lagt ned ekstra tid for å besørge kostnadsreduserende og -besparende tiltak. Det vises særlig til styrets årsberetning som beskriver styrets arbeid og omfanget av dette. Beløpet ligger i budsjettet for 2025.

Vedtak:
Styret honoreres med kr 70 000,-

Merk: Honoraret oppjusteres for perioden 2024/2025, honoraret skal reflektere arbeidsbyrden og vurderes redusert neste år.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret

Styret viser til omfattende årsberetning vedlagt innkallingen, som særlig beskriver styrets arbeid siden forrige årsmøte samt utført vedlikeholdsarbeid og informasjon om finansiering.

For å lette arbeidet for de tre styremedlemmene ønsker styret et bedre samarbeid med seksjonseiere/beboere.

NB! Fellesarealer skal være ryddet - det minnes om sameiets ordensregler.

Sameiet informerer om dugnad tirsdag 20. mai. Styret mottar gjerne forslag på arbeidsoppgaver som kan utføres på dugnad.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.2 Orientering om HMS og internkontrollrutiner

På årsmøtet vil styret orientere om sameiets HMS og internkontrollrutiner. Dokumentene vil i sirkuleres til sameierne i forkant av årsmøtet og sendes ut med protokollen.

HMS- ansvarlig: Tage Lovén Rørå.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Ingrid Sofie Stangebye Wentzel ble valgt som styreleder for 2 år på årsmøtet 2024.

Vedtak:
Styreleder er ikke på valg.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Tage Lovén Rørå.

Styremedlem som har fullført sin periode: Ellen Kristiansen Wærnhus. Årsmøte må velge et nytt styremedlem. Wærnhus stiller ikke til gjenvalg.

Vedtak:
Sara Rivenes Lafontan ble valgt for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Sara Rivenes Lafontan

Årsmøte må velge et nytt varamedlem.

Vedtak:
Martine Cedergren Dysvik ble valgt for 1 år.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl.19.52

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Ingrid Sofie Stangebye Wentzel, 1 år igjen
Styremedlem, Tage Lovén Rørå, 1 år igjen
Styremedlem, Sara Rivenes Lafontan for 2 år
Varamedlem, Martine Cedergren Dysvik for 1 år

Protokoll for Sameiet Collettsgate 11

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Mette Gro Eriksen (sign.)	07.05.2025
Sekretær	Mette Gro Eriksen (sign.)	07.05.2025
Protokollvitne	Ellen Wærnhus (sign.)	07.05.2025



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet Colletts gate 11

ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

Tid: torsdag 21.08.2025, kl 20:00

Sted: Digitalt

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ekstraordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til Epost ikke angitt i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinært årsmøte 2025 i Sameiet Colletts gate 11 torsdag 21.08.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer Teams (videokonferanse)

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Bli med i møtet nå

Møte-ID: 334 349 472 553 8

Passord: Dx7wH3VU

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Colletts gate 11

torsdag 21.08.2025, kl 20:00 Digitalt

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Valg av ny styreleder

Nåværende styreleder, Ingrid Sofie S. Wentzel, flytter fra sameiet og ønsker å trekke seg fra vervet. Årsmøte må derfor velge ny styreleder.

Styret har ikke mottatt forslag til kandidater for styreledervervet. Potensielle kandidater kan melde sin interesse til styret i forkant av ekstraordinært årsmøte eller på selve årsmøtet.

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Colletts gate 11 torsdag 21.08.2025 kl. 20:00 - Digitalt.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Afshan Shahzad ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 8 seksjonseiere og 2 representert med fullmakt, til sammen 10 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Afshan Shahzad ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Ingrid Sofie Stangebye Wentzel valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Valg av ny styreleder

Nåværende styreleder, Ingrid Sofie S. Wentzel, flytter fra sameiet og ønsker å trekke seg fra vervet. Årsmøte må derfor velge ny styreleder.

Styret har ikke mottatt forslag til kandidater for styreledervervet. Potensielle kandidater kan melde sin interesse til styret i forkant av ekstraordinært årsmøte eller på selve årsmøtet.

Vedtak:
Vedtak: Peder Lund ble valgt som styreleder for 1 år.

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 20.14.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Peder Lund, for 1 år
Styremedlem, Tage Lovén Rørå, 1 år igjen
Styremedlem, Sara Rivenes Lafontan for 2 år
Varamedlem, Martine Cedergren Dysvik for 1 år

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Colletts gate 11

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Afshan Shahzad (sign.)	22.08.2025
Sekretær	Afshan Shahzad (sign.)	22.08.2025
Protokollvitne	Ingrid Sofie Stangebye Wentzel (sign.)	22.08.2025

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET COLLETTS GATE 11

(vedtatt på årsmøtet 16. april 2024)

***

§ 1 – Om eierseksjonssameiet

a) Sameiets navn er Sameiet Colletts gate 11.

b) Sameiet har adresse Colletts gate 11, 0169 Oslo, med gnr. 217, bnr. 51 i Oslo kommune.

c) Sameiet består av 19 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner.

d) Sameiebrøken (heretter omtalt som **Fordelingsnøkkel**) er fordelt som følger:

Seksjonsnummer	**Fordelingsnøkkel**
1	55
2	31
3	94
4	76
5	56
6	51
7	96
8	80
9	57
10	51
11	97
12	80
13	56
14	53
15	97
16	80
17	73
18	112
19	82
	1377

§ 2 – Eierskifte

a) Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to eierseksjoner i sameiet.

b) Kun fysiske personer kan være seksjonseiere, med mindre styret gir godkjennelse.

§ 3 – Nærmere om utleieforhold

a) Styret skal underrettes om utleieforhold. Seksjonseier skal opplyse styret om hver leietakers navn og kontaktinfo (herunder telefonnummer og e-postadresse), samt om seksjonseiers egen adresse i utleieperioden.

§ 4 – Seksjonseiernes bruksrett og plikter

a) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. For øvrig råder den enkelte seksjonseier over sin seksjon med de begrensninger som følger av lov, vedtekter og ordensregler.

b) Eierseksjonene må bare benyttes i samsvar med eierseksjonens formål.

c) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

d) Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt at andre utgifter sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

e) Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet ordensregler for eiendommen.

f) Seksjonseierne har plikt til å rette seg etter sameiets gjeldende vedtekter og ordensregler samt vedtak av årsmøte og styret.

§ 5 – Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

a) Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

§ 6 – Vedlikehold

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

b) Vedlikeholdsplikten til hver seksjonseier følger av eierseksjonsloven § 32 og vedlikeholdsplikten til sameiet følger av eierseksjonsloven § 33, med følgende justeringer/presiseringer:

   i. Seksjonseieren er selv ansvarlig for utskifting av vinduer og ytterdører.

   ii. Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

   iii. Seksjonseier skal vedlikeholde og rense sluk på balkong og terrasser som ligger til bruksenheten. Eiere av takterrasser må også føre tilsyn med at det ikke blir for store vannmengder eller snømengder som kan føre til vanninntrengning.

c) Seksjonseier er ansvarlig for at eierseksjonen er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

d) Seksjonseier er ansvarlig for at eierseksjonen og tilleggsdeler til eierseksjonen er utstyrt med komfyrvakt og vann- og lekkasjesikring (*waterguard*).

e) Dersom det oppstår skade på bygget eller fellesareal, som sameiet i utgangspunktet har ansvaret for, grunnet manglende vedlikehold eller brudd på sameiets vedtekter eller ordensregler fra en seksjonseier, er seksjonseieren ansvarlig for bære kostnaden av utbedring av skaden, eventuelt bære kostnaden av egenandelen dersom skaden er dekket av sameiets forsikring.

§ 7 – Bygningsmessige arbeider

a) Utskifting av vinduer og ytterdører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, krever forhåndsgodkjenning av styret og må skje i samsvar med sameiets fastsatte plan for design, farger og lignende for å sikre enhetlig utseende i og på bygningen.

b) Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes § 12 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§ 8 – Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

a) Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte eierseksjon. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter Fordelingsnøkkelen med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

b) Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

c) Dersom felleskostnadene ikke betales ved forfall, påløper forsinkelsesrenter etter forsinkelsesrenteloven.

d) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

e) Hvis en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlige høye fellesutgifter, kan seksjonseierne vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det fordelingsnøkkelen tilsier.

f) Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte eierseksjon, skal fordeles mellom seksjonseierne etter Fordelingsnøkkelen.

§ 9 – Seksjonseiers ansvar utad

a) For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin andel av Fordelingsnøkkelen.

§ 10 – Pålegg om salg og krav om fravikelse

a) Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Fristen for utbedring av misligholdet skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

b) Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

c) Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 11 – Årsmøtet

a) Reglene i eierseksjonsloven kapittel VI gjelder.

§ 12 – Styret

a) Sameiets styre skal bestå av tre medlemmer, hvorav én styreleder. Reglene i eierseksjonsloven § 55 gjelder for øvrig.

b) Sameiet skal også velge ett varamedlem. Styret og varamedlem velges av årsmøtet. Varamedlemmer velges for ett år.

c) Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

d) Styret er beslutningsdyktige når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

e) Styreleder og et styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

f) For øvrig gjelder eierseksjonslovens kapittel VII.

§ 13 – Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

a) De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

§ 14 – Tvisteløsning og forrang

a) Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier skal avgjøres ved de alminnelige domstoler, med Oslo tingrett som avtalt verneting.

b) Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

***

ORDENSREGLER FOR SAMEIET COLLETTS GATE 11

Generelt

1. Ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet ved å gi klare retningslinjer.

2. Ordensreglementet er et supplement til sameiets vedtekter.

3. Endringer i reglementet må bli formelt besluttet på årsmøtet med alminnelig flertall.

4. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller for brukere av eiendommen, jf. eierseksjonsloven § 25. Seksjonseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av vedkommendes husstand og andre som vedkommende har gitt adgang til eiendommen.

5. Kommunikasjon med styret skal skje på epost: styret.collettsgate11@gmail.com

6. Klage over brudd på ordensreglene eller sameiets vedtekter rettes til styret.

Orden

7. Den enkelte seksjonseier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer, så vel utendørs som innendørs.

8. Gjenstander tilhørende beboere skal ikke plasseres i fellesarealer utendørs eller innendørs uten tillatelse fra sameiets styre.

   a) Det er ikke tillatt å oppbevare, lagre eller hensette eiendeler, gjenstander eller søppel i fellesarealer innendørs og utendørs – herunder trappeoppganger skal ikke benyttes til oppbevaring av private eiendeler.
   b) Skuret i bakgård er beregnet til oppbevaring av sykler og barnevogner, og skal ikke brukes til midlertidig lagring eller hensetting av andre gjenstander.
   c) Området rundt søppeldunker skal være i god orden. Hver seksjonseier plikter å sørge for at alt eget søppel er forsvarlig lukket/knytt før det kastes samt at papp skal på hensiktsmessig måte flatpakkes før kasting. Sameiets søppeldunker skal kun benyttes til husholdningsavfall, og papirdunker til papp og papir. Det skal ikke kastes løst avfall. Dersom avfall mot formodning faller utenfor søppeldunkene plikter hver seksjonseier å plukke opp etter seg selv.
   d) Det skal ikke hensettes gjenstander som møbler, byggemateriell, avfall og lignende man ikke ønsker å ha selv. Det er ikke rom for å benytte seg av sameiets søppeldunker til å kaste byggemateriell, møbler, avfall som skal særskilt gjenvinnes eller uvanlig store mengder avfall som fyller opp søppeldunkene. Hver seksjonseier er selv ansvarlig for å besørge fjernet slike gjenstander straks.
   e) Dersom styret mot formodning må besørge fjerning, kasting eller gjenvinning av hensatte gjenstander eller annet avfall som tilhører en seksjonseier vil vedkommende bli belastet et gebyr stort kr 1.500 for å fjerne gjenstanden.

Vedtatt på årsmøtet 16. april 2024

   f) Gjenstander som er hensatt, lagret eller oppbevart i fellesareal kan fjernes av styret uten forutgående varsel.

9. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander på fortauet utenfor bygåden. Ved leie av iSekk eller lignende, er det beboers ansvar å sørge for at alt søppel i og rundt sekken blir fjernet. Dersom sameiet får omkostninger knyttet til dette, som bøter, e.l., vil denne kosten bli viderefakturert gjeldende beboer.

10. Ved oppussingsarbeid er det beboers ansvar å holde oppsyn med at ordensregler og vedtekter blir overholdt. Dersom oppussingsarbeidet medfører mye støy over lengre tid, bør naboer varsles. Dersom arbeidet medfører tilgrising av fellesområder som trapperom og bakgård, bør man sørge for at det blir rengjort hver dag.

11. Alle beboere må i fellesskap være med på å holde orden på fellesarealene, samt ta vare på sameiets infrastruktur/eiendeler på en måte som ikke skader, forsøpler eller medfører ekstraordinær/unødvendig slitasje på disse. Hver seksjonseier må være spesielt aktsom ved transport av større ting som møbler, byggemateriell og lignende slik at dette ikke påfører skade på vegger, dører, lister, lamper m.m. i oppgangen.

12. Utvendig installasjoner som påvirker fasaden i vesentlig grad må ikke foretas uten styrets godkjennelse. Eksempler er parabolantenner, balkonger, flaggstenger etc.

13. Dører inn til gården skal til enhver tid holdes låst for å hindre uvedkommende i å ta seg inn i gården.

14. Døren til kjellerbodene skal alltid være låst.

15. Ved grilling på balkongene skal det kun benyttes gass- eller elektrisk grill, og må skje slik at det ikke er til sjenanse for de øvrige seksjonseierne.

16. Dyrehold er lov, såfremt det ikke er til sjenanse for andre beboere. På fellesområdene skal hunder holdes i bånd.

17. Det er ikke tillatt å røyke i bakgården eller i nærheten av inngangsdører og vinduer på gateplan.

18. Alle beboere må sørge for at byggets inngangsdører er lukket og låst. Dette gjelder også for kjellerdør til bodene. Dersom dører ved enkelte unntak holdes åpen, grunnet eksempelvis inn- og utflytting, skal beboere sørge for ha tilstrekkelig med oppsyn rundt åpne/ulåste dører for å hindre at fremmede kommer inn i bygget eller i bakgård og skal begrense tidsperioden døren er åpen/ulåst.

19. Beboer sørger selv for skilt til egen postkasse. Det bør etterstrebes å ha ordentlig postkasseskilt, ikke limte papirlapper, eller lignende.

20. Styret besørger bytte av navn på ringeklokkepanel. Ta kontakt med styret på epost.

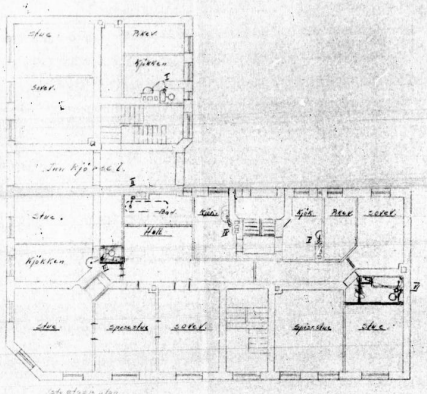
Vedtatt på årsmøtet 16. april 2024

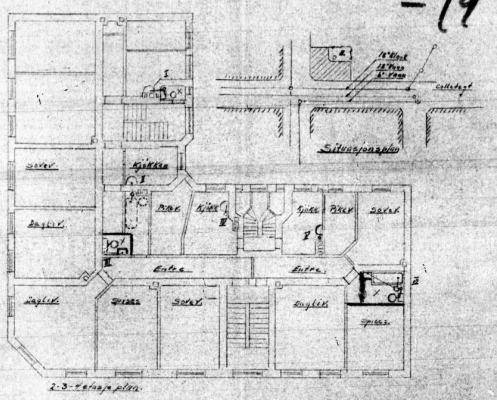
Ro

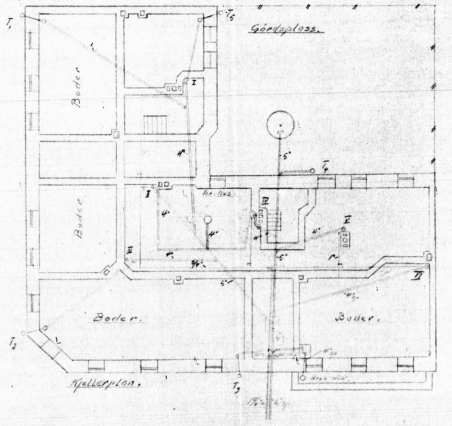
21. Det skal holdes alminnelig ro i boligen. Det skal utvises alminnelig hensyn ved aktiviteter som kan virke sjenerende for andre beboere.

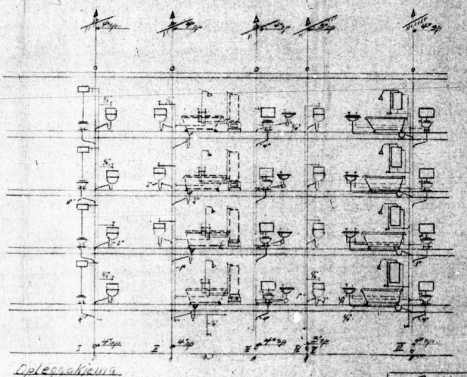
22. Mellom kl. 23 og kl. 7 skal det normalt være nattero. Skal det holdes selskap i bruksenheten etter kl. 23, skal man i god tid varsle andre beboere i sameiet dersom disse kan bli sjenert. Vinduer og balkongdører bør fortrinnsvis holdes stengt ved aktiviteter som kan medføre støy.

-19









Collets Gate 11
SANITÆRANLEGG
Teralf Kvarlaan
ark. rørlegger.
Okt. 1939
1/10-39

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Rastad & Relling arkitektkontor AS
Postboks 1297 Vika
0111 OSLO

Dato: 02 MARS 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200011253-51 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ingrid B. Sæther | Arkivkode: 531

Byggeplass:	COLLETTS GATE 11	Eiendom:	217/51/0/0
Tiltakshaver:	Haakon Strand og Erlend Opheim	Adresse:	Brageveien 2, 0452 OSLO
Søker:	Rastad & Relling arkitektkontor AS	Adresse:	Postboks 1297 Vika, 0111 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST - COLLETTS GATE 11

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Vibeke Arnesen
For avdelingsenhetsleder

Ingrid B. Sæther
saksbehandler

Kopi til:
Haakon Strand og Erlend Opheim, Brageveien 2, 0452, OSLO

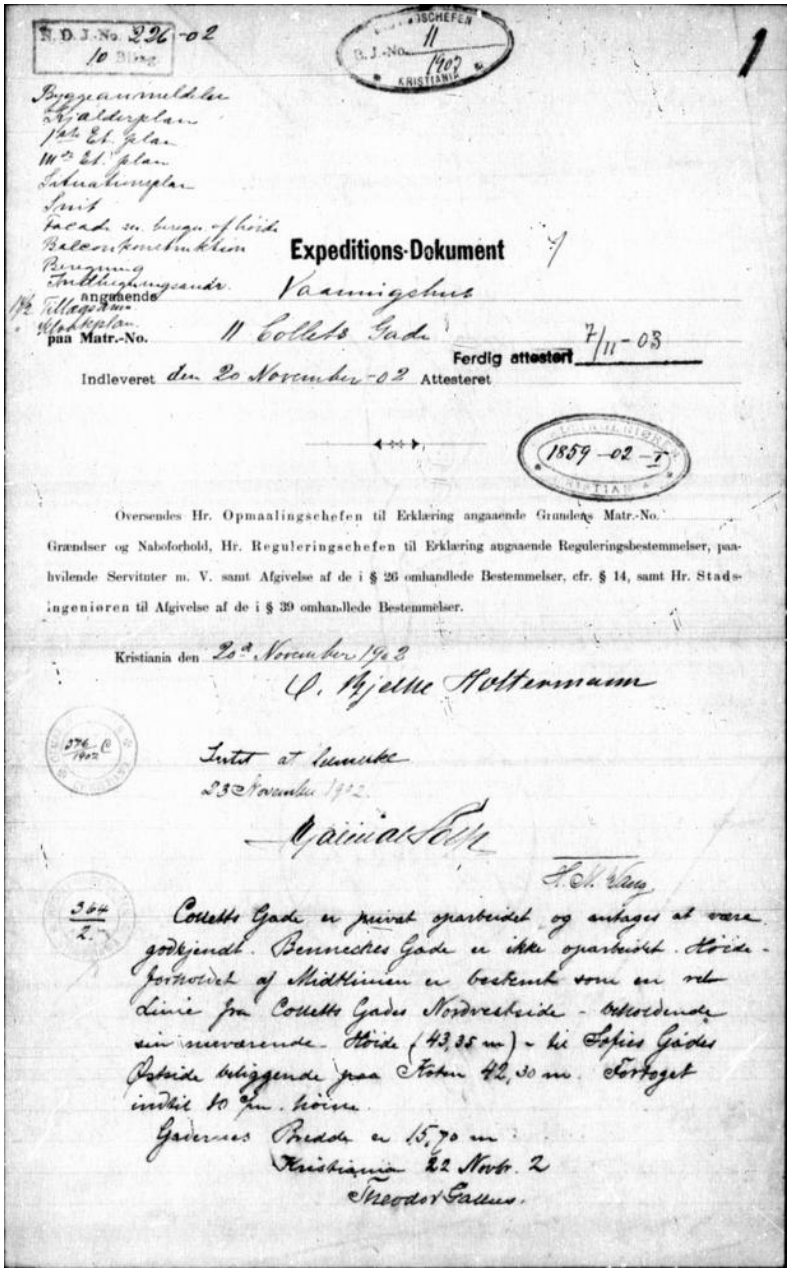
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



B. D. J. No. 226-02
10 Blade

BYGNINGSINSPEKTØREN
B. J. No. 11
1902
KRISTIANIA

1

Byggeansøgning
Grundplan
1ste Etg. Plan
IIte Etg. Plan
Situationsplan
Snit
Facade mod Byen og Gaarden
Balconkonstruktion
Bygning
Forandringsandr.
angaaende
Tillægsan-
Afstkplan.
paa Matr.-No. 11 Colletts Gade

Expeditions-Dokument

Vaaningshus

Ferdig attestert 7/11-03

Indleveret den 20 November-02 Attesteret

1859-02-I

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stadsingenieren til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 20de November 1902

C. Hjelle Rottermann

376 1902 C

Intet at bemerke
23 November 1902.

Hjalmar Holm

364 2.

A. C. Heiberg

Colletts Gade er privat oparbeidet og antages at være godkjendt. Benneches Gade er ikke oparbeidet. Høide-fortroldet af Midtlinien er beskrevet som en ret Linie fra Colletts Gades Nordvestside - Nordvendes sin nuværende Høide (43,35 m) - til Sofies Gades Østside beliggende paa Koten 42,30 m. Fortoget indtil 10 m. høiere.

Gatenes Bredde er 15,70 m.

Kristiania 22 Novbr. 02

Theodor Gallum.

200006701 6

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Håndverksbygg a/s
Ryensvingen 9
0680 OSLO

KOPI

Dato: 03 APR. 2001

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200006701-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Øyvind Nesbakken	Arkivkode:

Byggeplass:	COLLETTS GATE 11B	Eiendom:	217/51/0/0
Tiltakshaver:	Johan M. Grinrød	Adresse:	Colletsgate 11B, 0169 OSLO
Søker:	Håndverksbygg a/s	Adresse:	Ryensvingen 9, 0680 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Kjell Stølan
Avd.ing.

Øyvind Nesbakken
saksbehandler

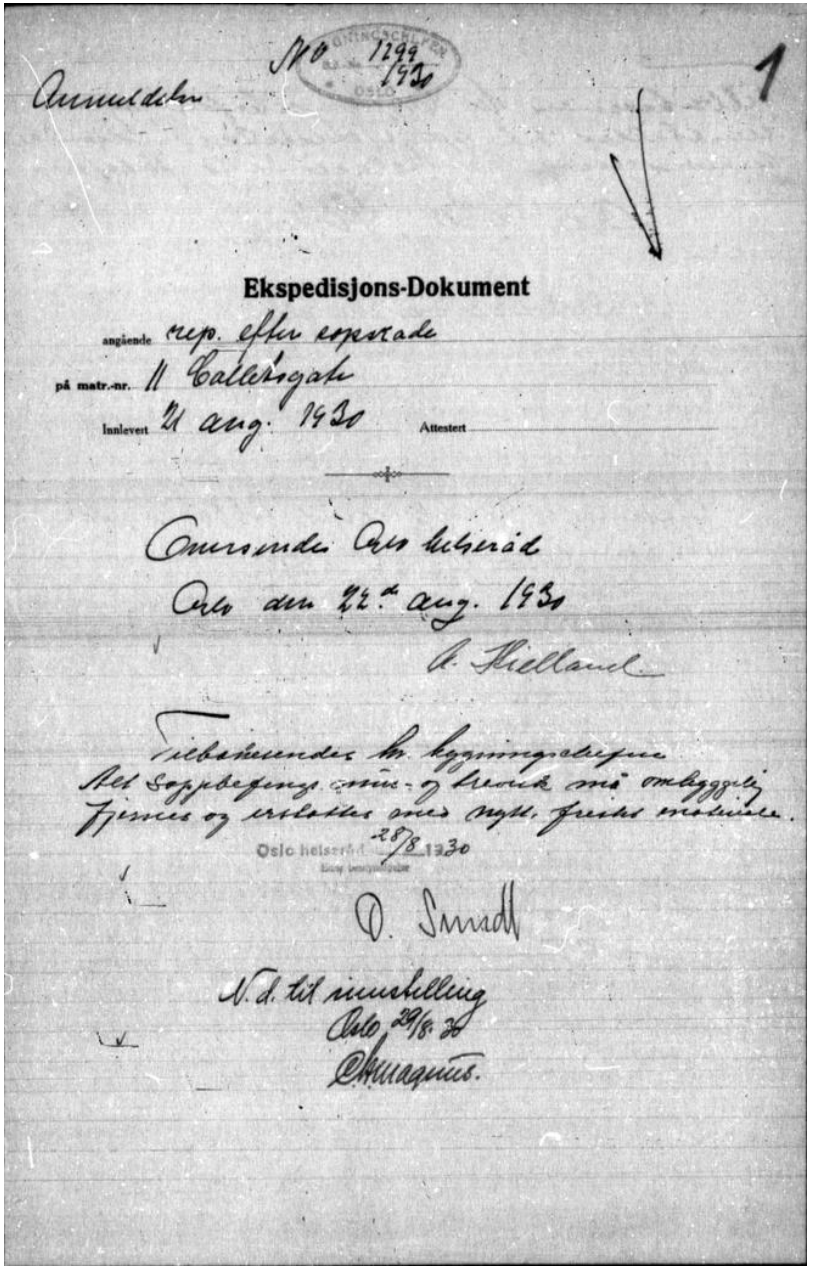
Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Telefon. 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823



Anmeldelse Nr 1299/1930

1

Ekspedisjons-Dokument

angående rep. efter eksprade

på matr.-nr. 11 Callerigate

Innlevert 21 aug. 1930 Attestert

Overmaade Oslo helseråd

Oslo den 22. aug. 1930

A. Hielland

Vedbehørende bygningsdeler

Skal loppbegens, mur- og tømrerarb. må omlegges,

fjernes og erstattes med nytt, friskt materiale.

Oslo helseråd 28/8 1930

O. Smidt

N. d. til innstilling

Oslo 29/8. 30

Skulaguus.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[III] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning dusjbad 1 2.etasje

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Colletts gate 11		71/152

Byggherre

Ark. Wicolayssen
Benneches gate 5

OSLO 1

Ansvarshavende

D.S.

KR/AG

12. juli 1974

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

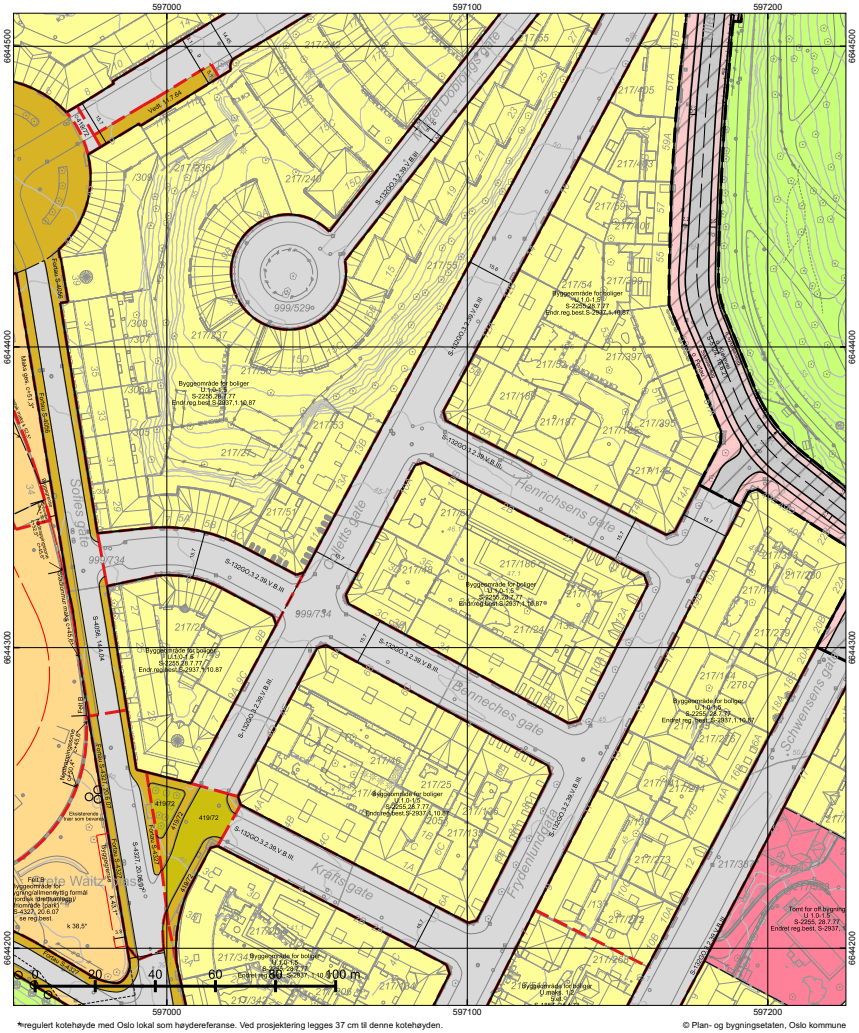
KR.

Bygningsinspektør

Kaare Regbo

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SKI. E 16 ANDVORD



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 335 - Torg

- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert støttemur
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Avkjørsel

Oslo

Dato: 14.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

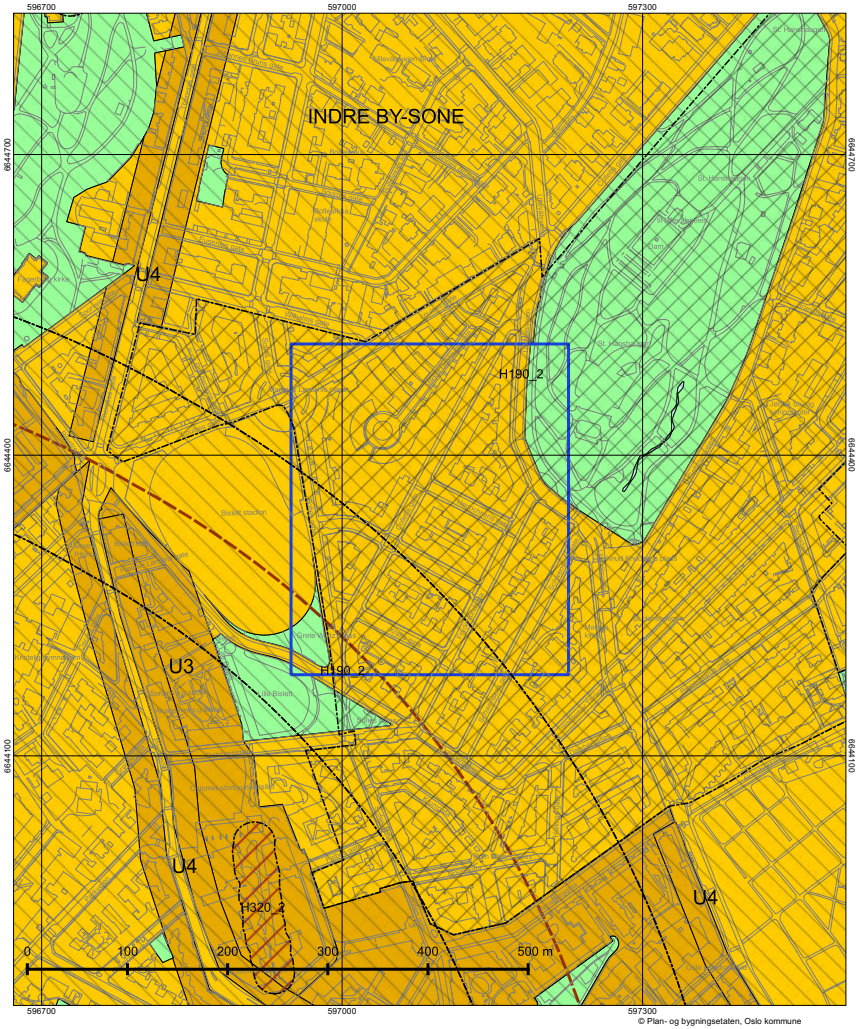
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 148577/ 86520970
Deres ref.:
Adresse: Colletts gate 10
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/50

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



Oslo

Dato: 14.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148577/86520970
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Skatteetaten

Dato
02.11.2023

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

CAROLINE SKARHEIM STRAND
Majorstuveien 26 H0501
0367 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 217 Bnr 51 Fnr 0 Snr 8

Eiendommens adresse:

Colletts gate 11A, 0169 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2021:

Som primærbolig:	kr 1 793 021
Som sekundærbolig:	kr 6 454 876

Colletts gate 11A

Nabolaget Bislett - vurdert av 238 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	**6 min**
358 elever, 21 klasser	0.4 km
Ila skole (1-7 kl.)	**12 min**
551 elever, 26 klasser	0.8 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	**16 min**
495 elever, 26 klasser	1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	**8 min**
409 elever, 30 klasser	0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	**16 min**
415 elever, 25 klasser	1.2 km
Akademiet videregående skole O...	**6 min**
450 elever	0.4 km
Heltberg Bislett	**6 min**

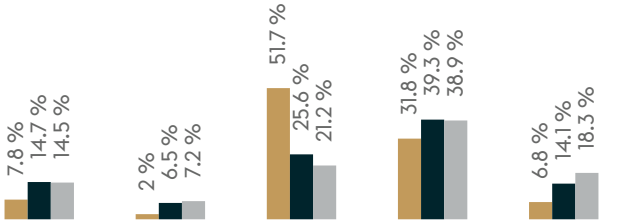
Offentlig transport

Sofies plass	**2 min**
Linje FB5A, FB5B, 21	0.1 km
Dalsbergstien	**5 min**
Linje 17, 18	0.4 km
Nationaltheatret stasjon	**17 min**
Totalt 10 ulike linjer	1.3 km
Nationaltheatret	**17 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.3 km
Oslo S	**7 min**
Totalt 23 ulike linjer	2.3 km

Barnehager

Lille Bislet studentbarnehage ...	**4 min**
59 barn	0.3 km
Langaard barnehage (1-5 år)	**5 min**
51 barn	0.4 km
Melkeveien barnehage (1-5 år)	**5 min**
68 barn	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	3 min
Nye Bislett stadion, innendørs...	4 min
SATS Bislett	5 min
The Work Out	7 min

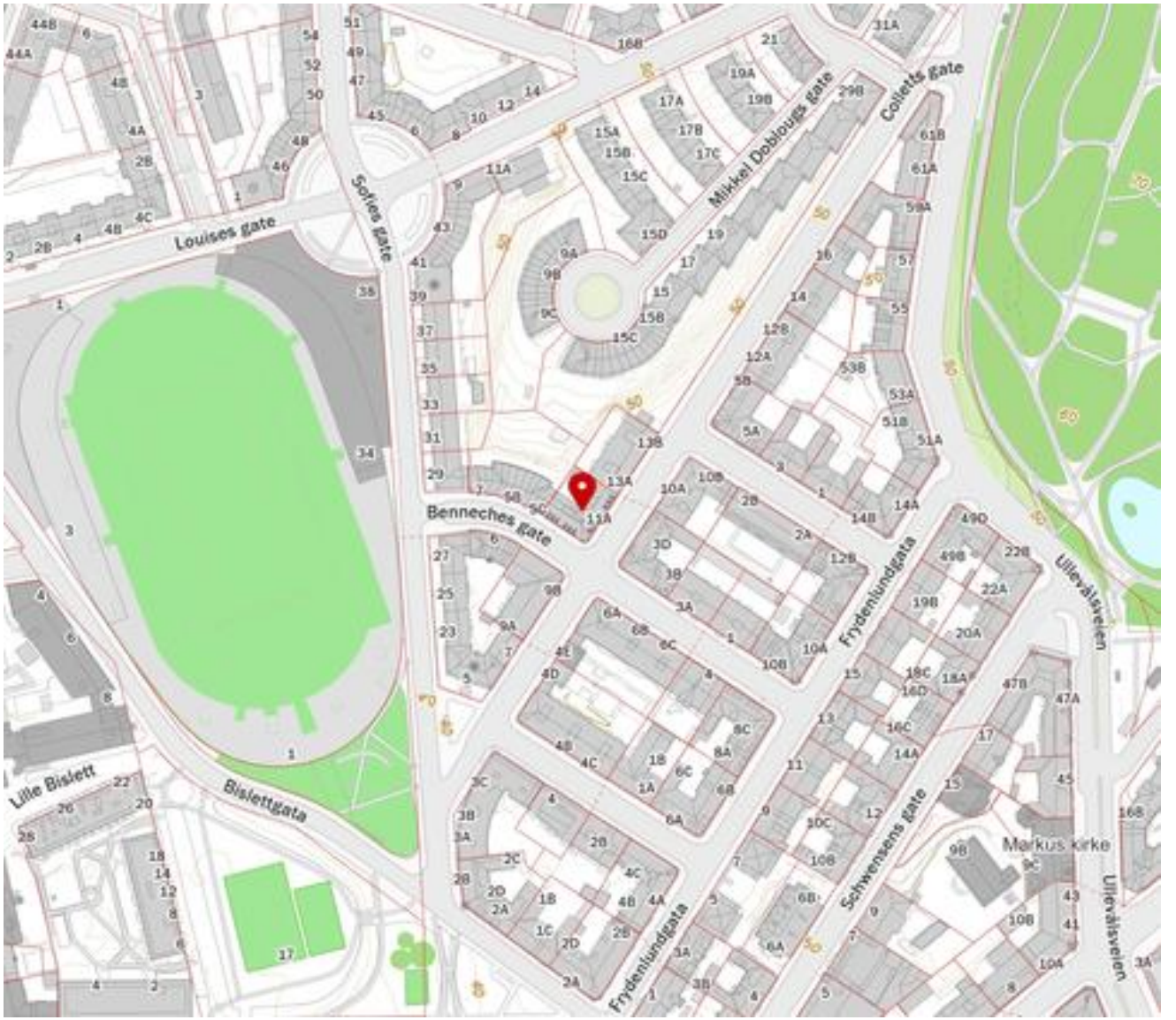
«Her er det lett å ha det gøy!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik St.Hanshaugen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 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 hver gate, park, bygård og oppgang på St. Hanshaugen, og vi vet hva boligkjøperne her er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

Gjennom våre nye 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/sthanshaugen

48 02 21 11

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***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Klageorgan

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes 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 du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak

If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

STIHL STUDIO NO



> I en så stor sak har den juridiske bistanden vært avgjørende for at vi kommer oss igjennom dette på en fornuftig måte. Vi hadde ingen anelse over omfanget av et slikt oppgjør nfør vi nå står i det og verdien av advokathjelpen er uvurderlig.
> *Margareth, Rogaland*

Du finner mer informasjon om Boligkjøperforsikring her:
if.no/boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- gir deg juridisk bistand

Med boligkjøperforsikring får du ekstra trygghet når du kjøper bolig.

Boligkjøperforsikring

Du får juridisk og teknisk hjelp til å finne ut om det er en rettslig mangel ved din nye bolig. Hvis det er sannsynlig at en slik mangel foreligger, dekkes juridisk bistand til å fremme krav mot selgeren, eller selgerens forsikringsselskap. Forsikringen har en egenandel på 4 000 kroner. Hvis du bruker vår samarbeidspartner vil du få ti timer innledende bistand før egenandelen må betales.

Priser

Leilighet og eiendommer med felles bygningsforsikring	kr. 10 800
Enebolig, tomannsbolig, tomt, rekkehus med eget gnr/bnr	kr. 16 800
Fritidsbolig	kr. 16 800

Når og hvor kjøpes boligkjøperforsikring?

Snakk med megleren din i forkant av kontraktsmøte for å kjøpe boligkjøperforsikring fra If.

Trygghetspakken – din nye bolig ferdig forsikret

Boligkjøperforsikring kan også kjøpes i en prisgunstig pakke med alt du trenger av forsikringer til din nye bolig.

Ta kontakt med eiendomsmegleren din for mer informasjon om Trygghetspakken fra If.

I samarbeid med Söderberg & Partners

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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0373/23

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Colletts gate 11A 0169 OSLO

Betegnelse: Gnr 217, bnr 51, snr 8 (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