

Colbjørnsens gate 15



Velkommen til

Colbjørnsens gate 15



Salgsoppgaven produsert 21. februar 2025

Beste Frogner

Stor og klassisk 5-roms med stort potensial - Balkong - Peis - Takhøyde på 3,20m - Rosett og stukkatur - Stille og rolig

Prisantydning	13 950 000,-
Fellesgjeld	9 012,-
Omkostninger	350 320,-
Totalpris	14 309 332,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 018,-
BRA-i	131 kvm
Totalt BRA	153 kvm
Soverom	3

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1898
Megler	Markus Døvre
Telefon	482 96 977
E-post	m.dovre@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Colbjørnsens gate 15 - Presentert av Markus Døvre.

- En klassisk og stor selveierleilighet på hele 131 kvm med ettertraktet beliggenhet på beste Frogner. Her bor du sentralt men tilbaketrukket, og har kort vei til "alt" du trenger i hverdagen.

- Leiligheten har et stort potensial - Her kan du skape din egen drømmeleilighet!

- Klassisk leilighet i ærverdig Frognergård fra 1898
- Balkong på ca. 5 kvm som vender mot rolig bakgård
- Generøs takhøyde og store vindusflater som gir rikelig med luft og lys
- Klassiske detaljer som stukkatur, rosett og doble fløydører
- Herlig peis i stuen
- To store stuer på rad
- Masse lagringsplass i lofts- og kjellerboder
- Svært rolig og tilbaketrukket gate
- Umiddelbar nærhet til kollektivtransport, dagligvarehandel, servicetilbud og parker

Arealer og innhold

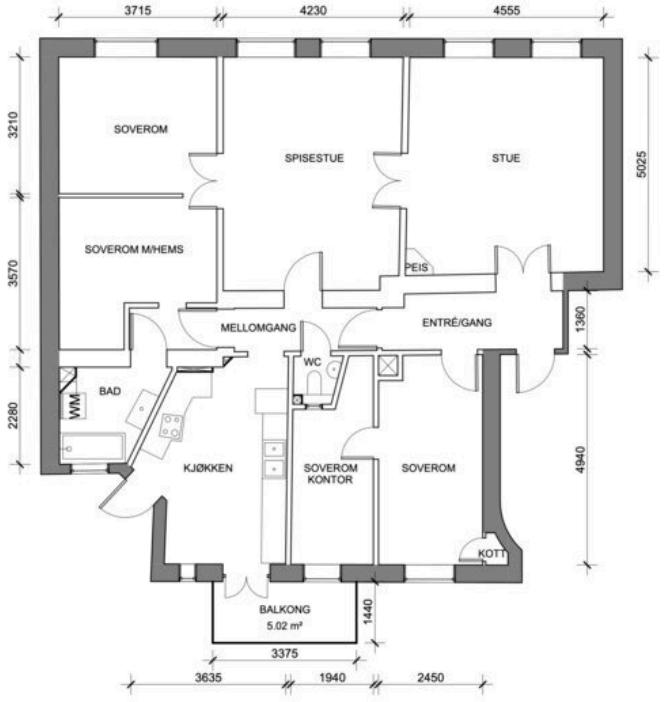
BRA-i:	131 kvm
BRA-e:	22 kvm
Totalt BRA:	153 kvm
TBA:	5 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 131 kvm.
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 133 kvm.
TBA: 5 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 20 kvm.
Total BRA: 20 kvm.

Alternativ plantegning Colbjørnsens gate 15



Mindre avvik på enkeltmål kan forekomme

0 1 2 5 10m

Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse
3	Q125021022	1 : 100	Colbjørnsens gate 15

Tegnet av:	Kontrollert:	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
VU	FND	A3	13.02.2025	Takstkonsulent1 AS

Arealet er polygonberegnet av Romly, etter gjennomført 3D-laserskanning. Se www.romly.no

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Romly
Verifisert areal.

3. Etasje



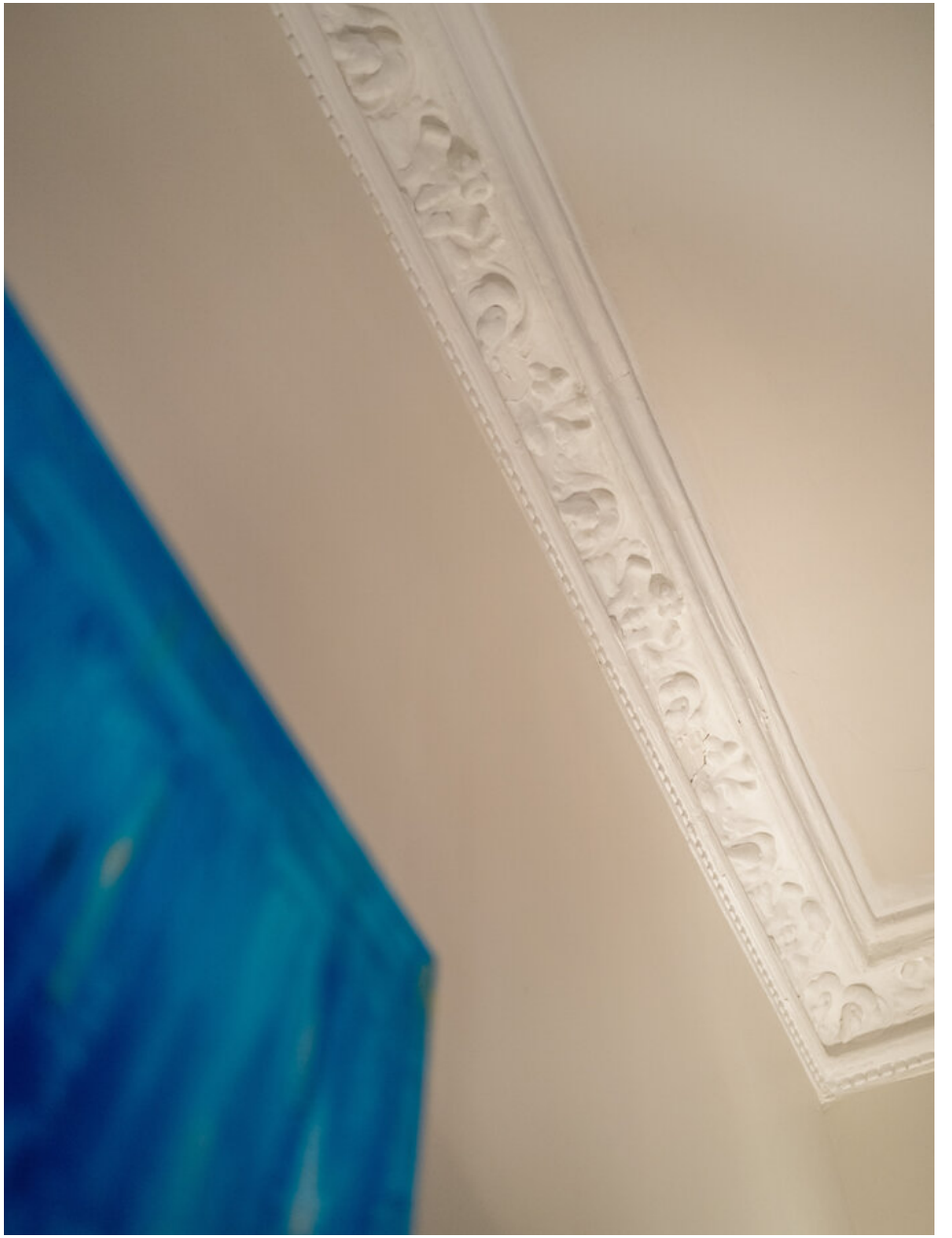
Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme






FROGNER










JORDEN SETT FRA HIMMELEN
VERDENSHISTORIEN
Magnus Poulsson




















SAMSUNG


THE JUICE DIET
RESTAURANT DIET

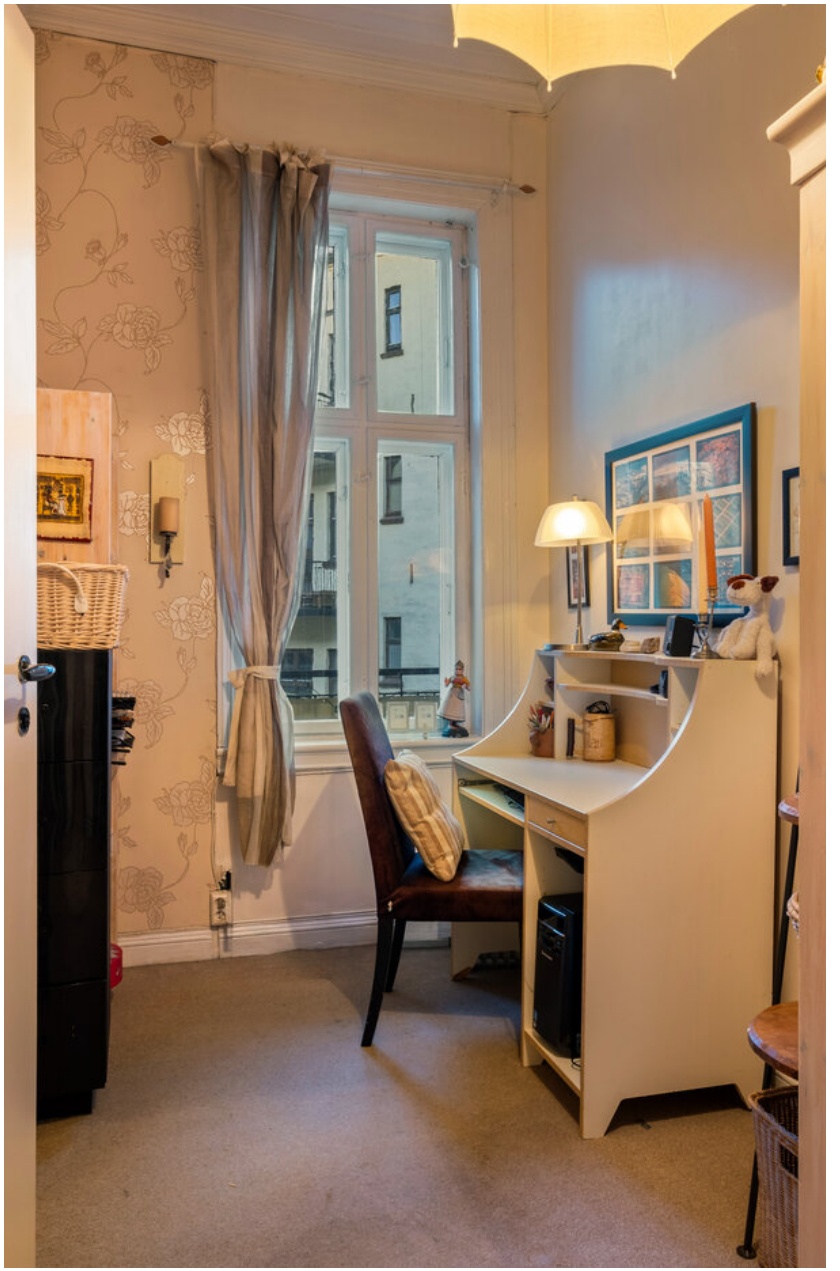
























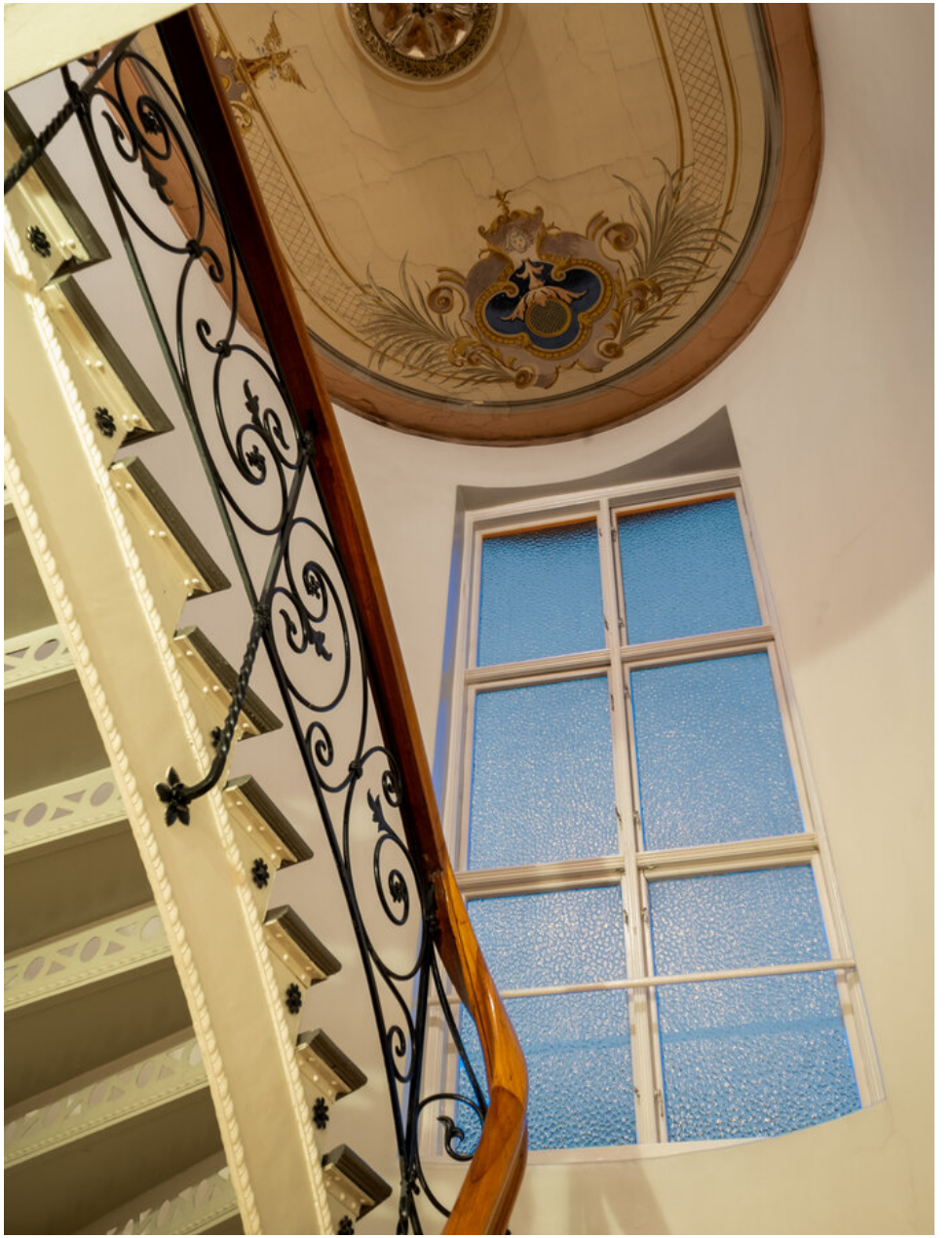




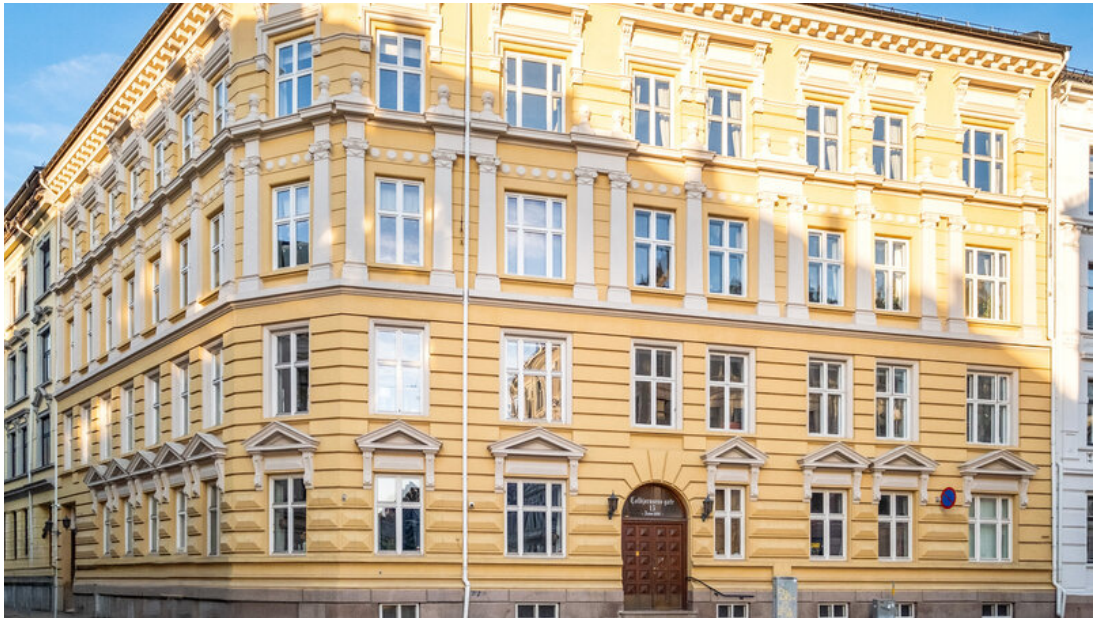














Informasjon

Colbjørnsens gate 15

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0100/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Colbjørnsens gate 15, 0256 OSLO
Gnr 213, bnr 67, snr 8 i Oslo kommune

Selgere
Olav Bøgwald
Veronique Myriam Antoinette Prouteau Bøgwald

Kjøpesum og omkostninger
13 950 000,- (Prisantydning)
9 012,- (Andel av fellesgjeld)
---
13 959 012,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
348 970,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
350 320,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
363 020,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
14 309 332,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
14 322 032,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1898

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 131 kvm
BRA-e: 22 kvm
Totalt BRA: 153 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 131 kvm.
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 133 kvm.
TBA: 5 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 20 kvm.
Total BRA: 20 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Fellesareal:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.
Loftbodene har skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til m^2.
- Bod i mellometasje 3 - 4 etasje på ca. 2 m^2.
- Loftsbod på ca. 6 m^2.
- Loftsbod på ca. 7 m^2.
- Kjellerbod på ca. 11 m^2.
- Kjellerbod på ca. 9 m^2.

Det er avvik på byggetegninger. Satt inn toalettrom ved soverom/kontor. Forlenget mellomgang. Det er satt opp skillevegg på soverom.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entre/gang, mellomgang, stue, spisestue, kjøkken, tre soverom, baderom og toalettrom.

Entré:
Velkommen inn! Lys og romslig entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Videre er det god plass til sko og yttertøy.

Stue/spisestue:
I hjertet av leiligheten finner man to store stuer på rad. Stuene har generøst takhøyde, store vindusflater som gir rikelig med luft og lys samt klassiske detaljer som rosett, stukkatur og doble fløydører. I den ene stuen er det en herlig peis som varmer godt. Stuene fungerer utmerket som stue og spisestue og har god plass til møblement.

Kjøkken:
Separat og romslig kjøkken fra 1998 fra JKE Design. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Avtrekk over kokeplass. Fra kjøkkenet er det utgang til balkong på ca. 5 kvm som vender mot rolig bakgård.

Soverom:
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og garderobeløsning. Fra hovedsoverommet er det adkomst til soverom to som i dag benyttes som hjemmekontor. Soverom tre er også av god størrelse. Soverom tre er i dag delt i to med skillevegg med seng på hver side. Perfekt for barnerom med flere barn.

Baderom:
Flislagt baderom fra 2003 med varme i gulvet. Innredet med servant og badekar. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon via lufteventil i vegg.

Toalettrom:

Separat toalettrom fra ca. 2006. Himling med betong og innfelte downlights. Vegger med malte plater og betong. Gulv med fliser. Vegghengt klosett, servant. Naturlig ventilasjon.

Standard

Konstruksjoner med TGIU, TG2 og TG3:

- Utvendig -

Vinduer - TG2
Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder.
Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

Dører - TG2
Det registreres manglende lyd- og brannkvalifisert entredør.

- Innvendig -

Overflater - TG2
Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.
- Fuktskader på gulv i stue.
- Sprekk i terskel i gang.

Etasjeskille/gulv mot grunn - TG3
Det er registrert over 30mm høydeforskjell i spisestue, stue og soverom

Innvendige dører - TG2
Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

- Våtrom -

Overflater vegger og himling - TG2
Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Overflater Gulv - TG2
Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Sluk, membran og tettesjikt - TG2
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Ventilasjon våtrom - TG2
NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget.

- Kjøkken -

Kjøkken - TG2
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato.

Avtrekk - TG2
Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter) . NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt
ikke tilllat til felles kanaler for bygget.

- Tekniske installasjoner -

Vannledninger - TG2
Tilstandsgrad 2 settes av hensyn til at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Avløpsrør - TG2
Tilstandsgrad 2 settes av hensyn til at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Varmtvannstank - TG2
Varmtvannstank er eldre enn 20 år. Det er påvist manglende avrenningsmulighet eller andre kompenserende løsninger fra varmtvannstank. Det er påvist avvik i den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken i forhold til forskrifter

Elektrisk anlegg - TG2
Det elektriske anlegget bør ha en utvidet el-kontroll.

- Toalettrom -

Toalettrom - TG2
Det er sprekker i fuge under toalett.

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.
Ladebokser rett på utsiden av leiligheten.

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

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. juni 1996

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: Børge Rindal/Røa Flis og Interiør. Rørleggerarbeid HS Fougner Februar 2003

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Børge Rindal/Røa Flis og interiør

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Børge Rindal/Røa Flis & interiør.

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: Bygging av nye terrasser mot bakgård, arbeidet gjennomført via sameiet.
Balkongteam AS i november 2014

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Bakgården er drenert i samarbeid med oppussing av bygning i bakgården som ikke er en del av sameiet.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fagerborg Installasjon, udatert ca 2000

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 27.01.2009 Infratek

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: 4 ladere i gaten utenfor

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: vi har pusset opp bad, men ikke kjennskap til endringer i sameiet.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei
Eventuell kommentar: Originalt tørkeloft med boder

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Kommunal

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasaden ble pusset opp via sameiet for ca 5 år siden

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Originale vinduer, slitasje + alder

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

Eventuell kommentar: Sameiet har kontrakt med skadyrbekjempelse-firma

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takst 22. mai 1996

Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja
Beskriv: Vi er ikke direkte involvert i noen konflikt/uenighet, men sameiet er blitt informert av styret om en sak mot eier i første etasje, knyttet til støy/bråk. Vi merker lite til dette. Denne saken behandles av styret og ekstern advokat, og er under behandling, uten at vi har fått nærmere tilbakemelding

Bygningssakkyndig

Kristian Olsen Nordstrand

Byggemåte

Boligblokk bygget i 1898. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader samt murstein. Saltak takform, tekket med asfalttakbelegg e.l. (ikke besiktiget).

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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.

Adgang til utleie

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

Erverver og leietaker av seksjonen må meldes til styret for registrering og godkjennelse.

Sameierne plikter ved salg/fremleie à gjøre kjøper/leietaker oppmerksom på vedtekter. husordensregler, ovrige bestemmelser og aktuelle vedtak som gjelder for sameiet. Sameiere og leietakere plikter å bruke standard skilt til postkasse og utvendig ringetablå. Klistrelapper er ikke tillatt.

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

G - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Boligen varmes opp av panelovner, elektrisk gulvvarme på bad, kjøkken og gang utenfor kjøkken.
Peis i stuen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at strømforbruk i 2024 var på 10 781 kWh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 018,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett(Telia), felles strøm, kameraovervåking, felles forsikring, forretningsførsel, renhold, kommunale avgifter, vedlikehold etc.

Eiendomsskatt

Kr 8 281,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 3 723 920,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 11 748 457,- 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.

Sameiet

Navn og orgnr.

Colbjørnsensgt 15 Sameiet, orgnr. 971245107

Om sameiet
Eierseksjonssameiet, (heretter sameiet) har forretningskontor i Colbjørnsensgate 15. Sameiet består av 10 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 17. september 1985.

Juridiske personer kan ikke erverve seksjoner i sameiet.

Forretningsfører
Frogner Regnskapskontor AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 9 012,- pr. 19.02.2025

Fellesformue
Kr 20 550,- pr. 31.12.2024

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det er tillatt å holde husdyr som katt og hund. Dyrehold må meldes til styret.
Se punkt 23 i husordensreglene for spesifisert informasjon knyttet til dyrehold.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 572 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
Velkommen til Colbjørnsens gate 15. Leiligheten har en meget sentral og populær beliggenhet i hjertet av Frogner. Denne leiligheten er perfekt for deg som ønsker å bo svært sentralt med alt av fasiliteter i umiddelbar nærhet. Området har et mangfold av restauranter, koselige kafeer, butikker, barer og servicetilbud.

Frognerparken og Slottsparken gir flotte rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. For hyggelige søndagsturer anbefales turområdene langs Frognerkilen og på Bygdøy med bademuligheter, maritime fasiliteter og skiløyper om vinteren. For den treningsglade er det kort vei til flere treningsstudioer, blant annet Sats på Colosseum, Sjølyst og Solli Plass.

Meget god offentlig kommunikasjon i nærområdet sørger for at det er lett å komme seg rundt i byen. Nærmeste trikkestopp er Niels Juels gate, mens nærmeste busstopp er Riddervolds plass. Det er ca. 10 minutters gange ned til tog og t-banestasjonen på Nationalteateret hvor eksempelvis t-banen tar deg i alle retninger av byen og flytoget til Oslo lufthavn Gardermoen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1898.

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 foreligger ferdigattest for oppføring av balkong datert 21.05.2015.

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.

- Byggesaker -

Niels Juels gate 52 - Oppføring av skolebygg - Bygg D - Hartvig Nissen videregående skole
Saksnummer 202201903 - Byggesak
Mottatt sak 02.02.2022
Status Venter på tilleggsdokumentasjon
Søknaden er en av flere byggesaker på Hartvig Nissens videregående skole, som ligger på Uranienborg i Frogner bydel. Kapasiteten ved skolen skal økes med 90 elever, fra 680 til 770 elever. Det planlegges å rehabilitere eksisterende bygninger, komplementere skolen med to nye bygninger, endre og oppgradere utearealene, samt veiareal. Prosjektet er delt i fem hovedbyggesaker:
• Bygg A – Rehabilitering av eksisterende bygning – gbnr.: 213/277 – saksnr. 202200062
• Bygg B – Rehabilitering av eksisterende bygning – gbnr.: 213/276 – saksnr. 202200071
• Bygg C – Rehabilitering av eksisterende bygning – gbnr.: 213/353 – saksnr. 202200077
• Bygg D – Nybygg – gbnr.: 213/276 – saksnr. 202201903 (denne sak)
• Bygg E – Nybygg med felles uteoppholdsarealer – gbnr: 213/276, 213/277, 213/278, 213/353 og 999/409 – saksnr. 202200055
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202201903

Haxthausens gate 2 - Fasadeendring, bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel av deler av kjeller til boareal for overliggende H0101
Saksnummer 202303922 - Byggesak
Mottatt sak 15.03.2023
Status Igangsettingstillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202303922

Frognerveien 13 B - Bruksendring av deler av næringslokaler til restaurant, bruksendring av loft til bolig og ombygging av 12 leiligheter til 20 enheter
Saksnummer 202204968 - Byggesak
Mottatt sak 29.03.2022
Status Rammetillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202204968

Haxthausens gate 15 - Oppføring av balkonger
Saksnummer 201400468 - Byggesak
Mottatt sak 13.01.2014
Status Tillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201400468

Colbjørnsens gate 13 A - Bruksendring av loft til bolig og fasadeendringer
Saksnummer 202457706 - Byggesak
Mottatt sak 24.06.2024
Status Mottatt søknad om igangsettingstillatelse
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202457706

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:

301/213/67/8:
06.05.1897 - Dokumentnr: 900638 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.1985 - Dokumentnr: 56720 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 20,000
MED PRIORITET ETTER NOK 450000

10.03.1986 - Dokumentnr: 16029 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:434
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.2015 - Dokumentnr: 558198 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:434
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.2025 - Dokumentnr: 156645 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

17.09.1985 - Dokumentnr: 56720 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 695/6275
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 12 SEKSJONER

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle

salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger 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 overtakelsen.

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 20 900,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

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. 3 900,-.

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. februar 2025

Ansvarlig megler

Markus Døvre, Eiendomsmegler
Tlf. 48296977

Meglerforetaket

Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

Vedlegg

Colbjørnsens gate 15

Colbjørnsens gate 15

Nabolaget Briskeby - vurdert av 274 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	5 min 0.4 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	13 min 0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	21 min 1.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	17 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	7 min 2.5 km
Wang Toppidrett 18 klasser	11 min 0.8 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	11 min 0.8 km

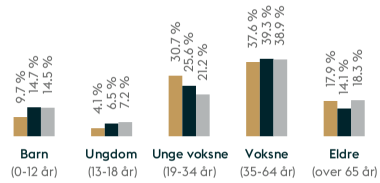
Offentlig transport

Niels Juels gate Linje 12N	3 min 0.3 km
Niels Juels gate Linje 12	3 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	18 min 1.4 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 4.9 km

Barnehager

Lycee Francais Rene Cassin Dos... 97 barn	3 min 0.2 km
Solrosen Steinerbarnehage (2-5... 15 barn	5 min 0.3 km
Hydroparken barnehage (1-5 år) 36 barn	6 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Briskeby	3 783	2 259
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Egen bil

Sport

Inkognito terrasse balløkke	7 min
Uranienborg skole	6 min
SATS Solli plass	8 min
EVO Oscarsgate	14 min

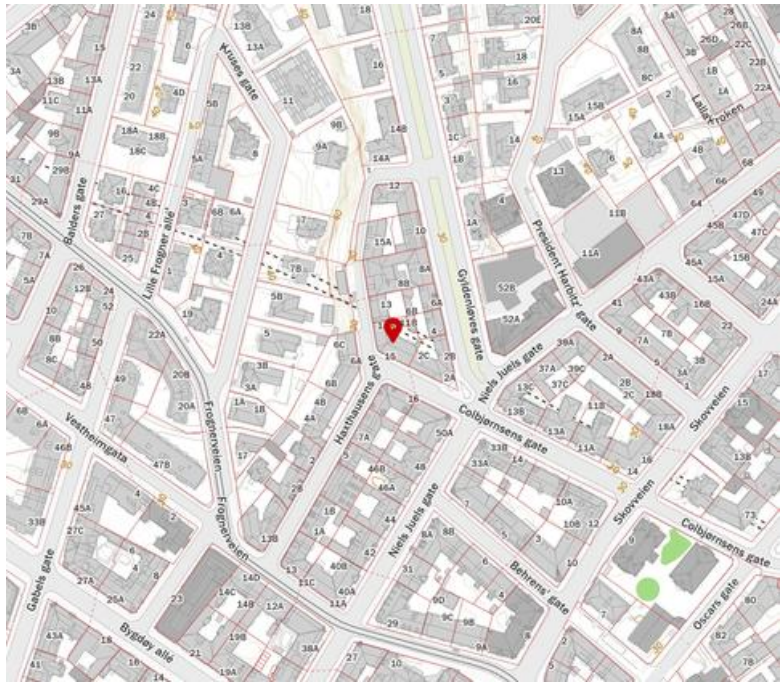
«Et fantastsk sted å bo, med hyggelige mennesker og behagelige omgivelser med mange tilbud!»

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

norsk byggkompetanse



Tilstandsrapport

Eiendom

Colbjørnsens gate 15
0256 OSLO

Selveier
Matrikkel: 301 / 213 / 67
BRA: 153 m²
Byggeår: 1898

Teknisk tilstand

TG0	TG1	TG2	TG3	TGIU
1	4	15	1	0

Bygningssakkyndig

Kristian Nordstrand
41381416
kon@takstkonsulent1.no

Dato befaring:
12.2.2025
Oppdragsnr.: 534

Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik.

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

Bygningssakkyndige ser for eksempel ikke på (med mindre bygningsdelen er nevnt i rapporten):

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

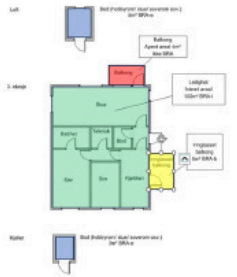
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Nye arealbegreper

For alle tilstandsrapporter som blir laget etter 1. januar 2024 skal arealene måles opp og opplyses om etter de nye arealreglene. De nye reglene innebærer at areal skal oppgis i bruksareal (BRA), og det skal ikke lenger angis fordeling mellom primærdel (P-rom) og sekundærdel (S-rom). P-rom og S-rom er begreper som ikke lenger vil være i bruk i de nye arealreglene. Bygningssakkyndig skal måle boligens areal, og arealene skal opplyses i tilstandsrapporten, slik det gjøres i dag. Arealet vil derfor bli oppgitt som ulike former for BRA slik som angitt under.

BRA	(Bruksareal) deles opp i ulike kategorier
BRA-i	(internt bruksareal) er arealet innenfor boenheten
BRA-e	(eksternt bruksareal) er arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhørere denne, slik som for eksempel boder.
BRA-b	BRA-b (innglasset balkong) er areal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenhetene
TBA	Er areal av terrasser og åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. (Dette er ikke Bruksareal BRA.).
GUA	Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, kan oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde).
ALH	Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA over.

	Internt bruksareal (BRA-i)
	Eksternt bruksareal (BRA-e)
	Innglasset balkong mv (BRA-b)
	Åpent areal (ikke bruksareal)



TG0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt fremdokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG1

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 utførelsemangler.

TG2

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 omfaren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt pågrunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG3

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 funksjonssvik teller sammenbrudd.

TGIU

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

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter. I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

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

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. 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 opplysningsplikt 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 omfang, 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.

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 utføres

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.

Personvern

Norsk Byggkompetanse behandler enkelte opplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne siden: https://norskbyggkompetanse.no/personvern

Egne forutsetninger

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann.

Sammendrag for bygning

Bygningen ble bygget i 1898. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 1996 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Nytt kjøkken, Februar 1998. (Utført av fagpersonell)
- Nytt bad, Januar 2003. (Utført av fagpersonell)
- Oppussing/ombygging stuer, Januar 2006. (Utført av fagpersonell)
- Fliser/varmekabler kjøkken, gang og toalett, Januar 2010. (Utført av fagpersonell)

Informasjon fra eier på befaringsdagen.

Sammendrag

Andre utvendige forhold	Boligblokk bygget i 1898. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader samt murstein. Saltak takform, tekket med asfalttakbelegg e.l. (ikke besiktiget).
Overflater	Himlinger med panel på kontor, kjøkken, soverom og malt betong på resterende rom. Vegger med panel og malt betong. Gulv i gang med flis og varmekabler. Laminat i entre. Parkett i resterende rom. Takhøyden i stuen ble målt til: 3,20 m.
Andre innvendige forhold	Boligen varmes opp av panelovner, elektrisk gulvvarme på bad, kjøkken og gang utenfor kjøkken.
Bad	Himling med panel, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med servant og badekar. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon via lufteventil i vegg.
Kjøkken	Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Oppvasksmaskin, platetopp og stekeovn. Avtrekk over kokeplass.

Konstruksjoner med TGIU, TG2 og TG3

Utvendig

Vinduer	Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.	TG2
Dører	Det registreres manglende lyd- og brannkvalifisert entredør.	TG2

Innvendig

Overflater	Tilstandsgraden settes av hensyn til alder. - Fuktskader på gulv i stue. - Sprekk i terskel i gang.	TG2
Etasjeskille/gulv mot grunn	Det er registrert over 30mm høydeforskjell i spisestue, stue og soverom	TG3
Innvendige dører	Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.	TG2

Våtrom

Overflater vegger og himling	Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.	TG2
Overflater Gulv	Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.	TG2
Sluk, membran og tettesjikt	Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.	TG2

Ventilasjon våtrom	NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget.	TG2

Kjøkken

Kjøkken	Kjøkkeninnredningen er av eldre dato.	TG2
Avtrekk	Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter) . NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget	TG2

Tekniske installasjoner

Vannledninger	Tilstandsgrad 2 settes av hensyn til at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.	TG2
Avløpsrør	Tilstandsgrad 2 settes av hensyn til at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.	TG2
Varmtvannstank	Varmtvannstank er eldre enn 20 år. Det er påvist manglende avrenningsmulighet eller andre kompenserende løsninger fra varmtvannstank. Det er påvist avvik i den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken i forhold til forskrifter	TG2
Elektrisk anlegg	Det elektriske anlegget bør ha en utvidet el-kontroll.	TG2

Toalettrom

Toalettrom	Det er sprekker i fuge under toalett.	TG2

Eiendomsopplysninger

Kommune	Gnr.	Bnr.	Andel	Seksjon	Festenr	Areal	Kilde	Eierforhold
OSLO	213	67	0	8	0		Boligmappa	Eiet

Adresse	Colbjørnsens gate 15 0256 OSLO
Eiere	Olav Bøgwald og Veronique Myriam Antoinette Bøgwald

Forsikringsdata

Selskap	Avtalenummer	Forsikringssum	Årlig premie	Kommentar	Type
				Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.	Ikke satt

Befaring

Dato	Navn	Rolle	Telefon
12.2.2025	Kristian Nordstrand	Takstmann	41381416
12.2.2025	Olav Bøgwald og Veronique Myriam Antoinette Bøgwald	Kunde	

Kilder og vedlegg

Kilde	Dato	Status	Kommentar
Ferdigattest	17.2.2025		
Tegninger	17.2.2025		
Egenerklæring	17.2.2025	Ikke sett	

Bygninger

Selveierleilighet

Byggeår	1898
Kommentar areal:	Fellesareal: Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Loftbodene har skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til m². - Bod i mellometasje 3 - 4 etasje på ca. 2 m². - Loftsbod på ca. 6 m². - Loftsbod på ca. 7 m². - Kjellerbod på ca. 11 m². - Kjellerbod på ca. 9 m².
Avvik:	Det er avvik på byggetegninger. Satt inn toalettrom ved soverom/kontor. Forlenget mellomgang. Det er satt opp skillevegg på soverom.

Etasjetype	BRA-i	BRA-e	BRA-b	BRA	TBA	ALH	GUA
Mellometasje 3 - 4	0	2	0	2			
Kommentar: 1. Stk bod i mellometasje.							
Loft	0	0	0	0			13
Kommentar: 2. Stk loftsboder.							
Kjeller	0	20	0	20			
Kommentar: 2. Stk kjellerboder.							
3. etasje	131	0	0	131	5		
Kommentar: Entre/gang, mellomgang, spisestue, soverom, soverom 2, soverom m/hems, soverom/kontor, WC, bad, kjøkken og stue.							
SUM	131	22	0	153	5	0	13

Utgåtte arealbegreper som var gjeldende inntil 31.12.2023:

Etasjetype	BRA	P-ROM	S-ROM	Kommentar
3. etasje	131	131	0	Entre/gang, mellomgang, spisestue, soverom, soverom 2, soverom m/hems, soverom/kontor, WC, bad, kjøkken og stue.

Konstruksjoner selveierleilighet

Utvendig

Vinduer — TG2

Beskrivelse	Vinduer med koblede glass.
Beskrivelse av avvik	Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.
Beskrivelse av tiltak	Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Dører — TG2

Beskrivelse	Balkongdør med 2-lags isolerglass. Prod 2015. Inngangsdør av formpressset.
Beskrivelse av avvik	Det registreres manglende lyd- og brannkvalifisert entredør.
Beskrivelse av tiltak	Lyd- og brannkvalifisert dør må monteres for å lukke avviket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger — TG1
Alder: 2015

Beskrivelse	Terrasse i betongkonstruksjoner på ca. 5 m². Rekkverkshøyde ble målt til: 1,00 m

Andre utvendige forhold

Beskrivelse	Boligblokk bygget i 1898. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader samt murstein. Saltak takform, tekket med asfalttakbelegg e.l. (ikke besiktiget).

Innvendig

Overflater — TG2

Beskrivelse	Himlinger med panel på kontor, kjøkken, soverom og malt betong på resterende rom. Vegger med panel og malt betong. Gulv i gang med flis og varmekabler. Laminat i entre. Parkett i resterende rom. Takhøyden i stuen ble målt til: 3,20 m.
Beskrivelse av avvik	Tilstandsgraden settes av hensyn til alder. - Fuktskader på gulv i stue. - Sprekk i terskel i gang.
Beskrivelse av tiltak	Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger.

Etasjeskille/gulv mot grunn — TG3
Prisestimat for utbedring: 10.000 - 50.000

Beskrivelse	Etasjeskille av betong.
Beskrivelse av avvik	Det er registrert over 30mm høydeforskjell i spisestue, stue og soverom
Beskrivelse av tiltak	For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon

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

Pipe og ildsted — TG1

Beskrivelse	Åpen peis. Mursteinspipe

Innvendige dører — TG2

Beskrivelse	Glatt skyvedør inn på soverom. Glatt innendør inn til kontor. Formpressede dører.
Beskrivelse av avvik	Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse	Boligen varmes opp av panelovner, elektrisk gulvvarme på bad, kjøkken og gang utenfor kjøkken.

Våtrom

Bad
Alder: 2003

Beskrivelse	Himling med panel, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med servant og badekar. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon via lufteventil i vegg.

Overflater vegger og himling — TG2

Beskrivelse	Himling med panel, innfelte downlights. Vegger med fliser.
Beskrivelse av avvik	Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.
Beskrivelse av tiltak	Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen. Dette for og minimere vannpåkjenningen på flisene samt forlenge levetiden på våtrommet.

Overflater Gulv — TG2

Beskrivelse	Gulv med fliser elektrisk gulvvarme. Det er målt minimum 25mm fall til sluk fra dørterskel.
Beskrivelse av avvik	Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Sluk, membran og tettesjikt — TG2

Beskrivelse	Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk
Beskrivelse av avvik	Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.
Beskrivelse av tiltak	Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitær og innredning — TG1

Beskrivelse	Innredet med servant, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon våtrom — TG2

Beskrivelse	Naturlig ventilasjon via lufteventil i vegg.
Beskrivelse av avvik	NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget.
Beskrivelse av tiltak	Det er vanskelig å etablere en annen løsning.

Tilliggende konstruksjoner
Alder: 2025

Beskrivelse	Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Kjøkken

Kjøkken
Alder: 1998

TG2

Beskrivelse	Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Oppvaksmaskin, platetopp og stekeovn. Avtrekk over kokeplass.
Beskrivelse av avvik	Kjøkkeninnredningen er av eldre dato.
Beskrivelse av tiltak	Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Avtrekk

TG2

Beskrivelse	Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Beskrivelse av avvik	Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter) . NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget
Beskrivelse av tiltak	Det er ikke alltid det er godkjent av borettslag/sameie å føre denne luften i felles kanaler eller ut av bygningen.

Tekniske installasjoner

Vannledninger

TG2

Beskrivelse	Vannrør av kobber. Vannrør av rør-i-rør, plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.
Beskrivelse av avvik	Tilstandsgrad 2 settes av hensyn til at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Beskrivelse av tiltak	Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør

TG2

Beskrivelse	Avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.
Beskrivelse av avvik	Tilstandsgrad 2 settes av hensyn til at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Beskrivelse av tiltak	Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon

TG1

Beskrivelse	Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

Varmtvannstank
Alder: 1995

TG2

Beskrivelse	Ca. 120 liters varmtvannstank.
Beskrivelse av avvik	Varmtvannstank er eldre enn 20 år. Det er påvist manglende avrenningsmulighet eller andre kompenserende løsninger fra varmtvannstank. Det er påvist avvik i den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken i forhold til forskrifter
Beskrivelse av tiltak	Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

TG2

Beskrivelse	Det er automatsikringer i sikringsskapet. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma. 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.



Beskrivelse av avvik	Det elektriske anlegget bør ha en utvidet el-kontroll.
Beskrivelse av tiltak	Det anbefales alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltids som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE).

Branntekniske forhold

TG0

Beskrivelse	Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

Toalettrom

TG2

Beskrivelse	Himling med betong og innfelte downlights. Vegger med malte plater og betong. Gulv med fliser. Vegghengt klosett, servant. Naturlig ventilasjon.
Beskrivelse av avvik	Det er sprekker i fuge under toalett.
Beskrivelse av tiltak	Bør utbedres for å lukke dette avviket.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bøgwald, Olav	9578-5993-4-3970096	2025-02-07 13:19:55
Bøgwald, Veronique Myriam Antoinette Proutea	9578-5993-4-3850063	2025-02-07 14:07:06

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
7. feb. 2025

Oppdragsnummer
36-0100/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Colbjørnsens gate 15, 0256 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Olav Bøgwald, Veronique Myriam Antoinette Prouteau Bøgwald

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. juni 1996

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: 5360397
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: Børge Rindal/Røa Flis og Interiør. Rørleggerarbeid HS Fougner Februar 2003

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Børge Rindal/Røa Flis og interiør

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Børge Rindal/Røa Flis & interiør.

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: Bygging av nye terrasser mot bakgård, arbeidet gjennomført via sameiet. Balkongteam AS i november 2014

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

Eventuell kommentar: Bakgården er drenert i samarbeid med oppussing av bygning i bakgården som ikke er en del av sameiet.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fagerborg Installasjon, udatert ca 2000

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

Når ble kontrollen utført? 27.01.2009 Infratek

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

Eventuell kommentar: 4 ladere i gaten utenfor

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

Eventuell kommentar: vi har pusset opp bad, men ikke kjennskap til endringer i sameiet.

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

Eventuell kommentar: Originalt tørkeloft med boder

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

Eventuell kommentar: Kommunal

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasaden ble pusset opp via sameiet for ca 5 år siden

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

Feil og mangler

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

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

Eventuell kommentar: Originale vinduer, slitasje + alder

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

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

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

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

Nei

Eventuell kommentar: Sameiet har kontrakt med skadyrbekjempelse-firma

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takst 22. mai 1996

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?

Ja

Beskriv: Vi er ikke direkte involvert i noen konflikt/uenighet, men sameiet er blitt informert av styret om en sak mot eier i første etasje, knyttet til støy/bråk. Vi merker lite til dette. Denne saken behandles av styret og ekstern advokat, og er under behandling, uten at vi har fått nærmere tilbakemelding.

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: 36-0100/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Bøgwald, Veronique Myriam Antoinette Proutea	**2025-02-07**	**Bøgwald, Olav**	**2025-02-07**

Identifikasjon

bankID Bøgwald, Veronique Myriam Antoinette Proutea

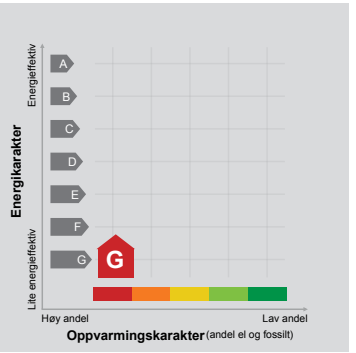
Identifikasjon

bankID Bøgwald, Olav

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

ENERGIATTEST

Adresse	Colbjørnsens gate 15
Postnummer	0256
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	213
Bruksnummer	67
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80508387
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-77083
Dato	07.02.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 11 560 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

11 560 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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)

- Tetting av luftlekkasjer
- Redusér innetemperaturen
- Bruk varmtvann fornuftig
- Montering tetningslister

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1898
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	130
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Resultatregnskap per 31.12.2024

		2023	2024	Differanse
3100	Fellesutgifter stallbygg	- 28,439	- 32,434	3,994
3600	Husleieinntekter	- 527,244	- 538,282	11,038
3612	Uteleie hybel	- 21,250	- 52,870	31,620
3614	Andre inntekter		- 19,468	19,468
	Sum inntekter	**- 576,933**	**- 643,054**	**66,120**
5000	Styrehonorarer	40,000	60,000	20,000
5400	Arbeidsgiveravgift	5,640	8,460	2,820
6341	Lys og varme	9,229	8,852	- 377
6360	Renhold	10,020	41,941	31,922
6361	Kostnader Rentokoli	6,433	7,426	994
6390	Miljøgebyr Oslo Kommune		12,500	12,500
6530	get -tv pakke	46,953	47,472	519
6420	Kostnader Tripletex		4,158	4,158
6560	Rekvisita	867	849	- 18
6550	Reparasjon og vedlikehold bygninger	7,054	16,512	9,458
6601	Kostnader Norsk Brannvern		12,775	12,775
6602	Fjerning av is/ snø fra tak - Solid Eiendomsservice		35,125	35,125
6605	Kostnader leie overvåkingskameraer Siemens		12,732	12,732
6640	Kommunale avgifter	199,565	232,723	33,158
6700	Revisjons- og regnskapshonorarer	27,094	24,994	- 2,100
6720	Advokathonorarer	3,750	89,606	85,856
7400	Kontingent, fradragsberettiget		2,130	2,130
7500	Forsikringspremie	102,842	118,137	15,295
8170	Annen finanskostnad	1,619	4,409	2,790
	Sum kostnader	**461,063**	**740,801**	**279,737**
	Resultat	**- 115,870**	**97,747**	**- 213,617**

Balanse per 31.12.2024

Eiendeler		**2023**
1500	Kundefordringer	67,049
1700	Forskuddsbetalt leie overvåkingskameraer Siemens	
1711	Forskuddsbetalting Telia	47,472
1712	Forskuddsbetalt Core Security AS	
1920	1720.22.28615	99,253
Sum eiendeler		**213,775**
2050	Annen egenkapital	- 1,548,356
2080	Udekket tap	1,349,586
Sum egenkapital		**- 198,770**
2400	Leverandørgjeld	
2600	Forskuddstrekk	- 9,365
2770	Skyldig arbeidsgiveravgift	- 5,640
2910	Utlegg sameierne	
Sum gjeld		**- 15,005**
Sum egenkapital og gjeld		**- 213,775**

	2024		Differanse
	30,248	-	36,801
	8,512		8,512
	48,707		1,234
	24,916		24,916
	67,546	-	31,707
	179,929	**-**	**33,846**
-	101,023		1,447,333
		-	1,349,586
-	**101,023**		**97,747**
-	56,250	-	56,250
-	14,137	-	4,772
-	8,460	-	2,820
-	59	-	59
-	**78,906**	**-**	**63,901**
-	**179,929**		**33,846**

BOLIGSAMEIET COLBJØRNSENS GATE 15

Husordensregler

Sameiets regler for seksjonseiere og leietagere

Styret

23.11.2016

Det henstilles til samtlige sameiere og beboere i felles interesse å bidra til at sameiets bygninger og uteområder holdes i så god stand som mulig og ikke beskadiges eller ramponeres.

Innhold

Innledning 3
Ro og orden 3
Innvendig vedlikehold 3
Lekkasjer og stoppekraner 3
Elektrisk anlegg 3
Lufting 4
Røykvarsler og brannslukningsutstyr 4
Overdragelser og utleie (utlån) av leiligheten/ seksjonen 4
- Melding 4
- Ansvar 4

Bruk av fellesarealer innvendig 4
Kjelleroppganger og loft mv. 5
- Renhold av trapp og felles gang 5
- Skader og forsikring 5

Dører 5
- Låsing av dører 5

Melding om defekte låser 5
Tap av nøkler 6
Bruk av utvendig fellesareal 6
- Motorkjøretøy 6
- Søppelkasser 6
- Annet søppel 6
- Dyrehold 6
- Ansvarsforhold 6
- Restanser ved salg 6
- Erstatningsplikt 7

Innledning

Det henstilles til samtlige sameiere og beboere i felles interesse å bidra til at sameiets bygninger og uteområder holdes i så god stand som mulig og ikke beskadiges eller ramponeres.

1) Ro og orden

a. Mellom kl. 23:00 og kl. 06:00 skal det være ro i leilighetene. Musikkinstrumenter, radio, TV, stereoanlegg o.l. må ikke brukes i den grad at det generer naboene. Det må ikke spilles for åpne vinduer/dører. Ved enkeltbegivenheter tillates en mer smidig tidsramme enn kl. 2300, men man plikter da å informere naboene. Dog må man dempe musikken om natten.

b. Boring i vegger, tak og gulv, samt banking bør helst skje på dagtid. Dette kan også utføres innen kl. 2100 på hverdager eller mellom 1000 og 1800 på lørdager, og ikke på søn- eller helligdager. Naboer må gjøres kjent med forestående virksomhet.

2) Innvendig vedlikehold

a. Den enkelte sameier har plikt til å vedlikeholde innvendige flater i vegger, gulv og himlinger, samt ledninger, utstyr og innretninger for vann, kloakk og elektrisitet. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn i seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Sameierens vedlikeholdsplikt omfatter også vindusglass, samt vinduenes rammer og karmer innvendig.
b. Seksjonseieren har rett til å foreta de endringer av innredningen som vedkommende måtte ønske. Forandring som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt.

3) Lekkasjer og stoppekraner

a. Hvis rør springer og stoppekran ikke straks kan bli stengt, må skadene begrenses ved å surre et håndkle el. rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet. Kontakt snarest rørlegger eller annen sakkyndig bistand.
b. Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet til leiligheten/ seksjonen er.

4) Elektrisk anlegg

a. Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

5) Lufting

a. Lufting av leiligheten/seksjonen må bare skje gjennom egne vinduer. Det er forbudt å lufte gjennom døren til trappeoppgangen.

b. Kjelleren bør luftes godt så ofte det lar seg gjøre. Brukere av kjelleboder med vindu bes påse at det luftes jevnlig så lenge været tillater.

6) Røykvarsler og brannslukningsutstyr

a. Den enkelte leilighets-/seksjonseier og beboer er ansvarlig for installasjon av forskriftsmessig røykvarsler og brannslukningsmateriell og nødvendig vedlikehold av disse.

7) Overdragelser og utleie (utlån) av leiligheten/ seksjonen

8) Melding

a. Salg og utleie/fremutleie skal innen 14 dager etter slik avtale søkes godkjent av sameiet v/styret, og etter godkjennelse meldes forretningsføreren til registrering. Inntil det har skjedd har vedkommende ikke krav på rundskriv eller andre fellestjenester.
b. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.
c. Erverver av seksjon, leietaker og fremleietaker skal samtidig med melding skriftlig bekrefte at de er kjent med og godtar som bindende for seg sameiets vedtekter, husordensregler og reglene for erverv, utleie og fremleie av seksjoner og for klager på leietaker eller fremleietaker. Seksjonens eier er til enhver tid ansvarlig for seksjonen og for påhvilende forpliktelser og har ansvaret for at rundskriv og annen informasjon fra styret blir gjort kjent for ny eier eller leietaker.

9) Ansvar

a. Både leilighets-/ seksjonseieren og leietakeren har ansvaret overfor sameiet for alle skader og ulemper som påføres av leietakeren. Dette gjelder både ved utleie av hele eller en del av leiligheten. Leilighets-/ seksjonseieren er ansvarlig overfor boligsameiet for at husordensreglene overholdes av leietakeren.

10) Bruk av fellesarealer innvendig

Trappeoppganger

Barnevogn og rullator kan settes i trappeoppgangen.
Av hensyn til renhold og alminnelig orden skal gjenstander ikke plasseres utenfor entredørene. For øvrig bes beboerne bidra til at oppgangene holdes så ryddige og rene som mulig.

11) Det er ikke tillatt å røyke i sameiets innendørs fellesarealer, herunder trappeoppganger.

12) Kjelleroppganger og loft mv.

a. Kjelleroppganger og loft skal ikke brukes til lagring, heller ikke fellesrom som ikke er disponert til lagringsformål.

13) Renhold av trapp og felles gang

a. Sameier har ansvar for regelmessig renhold av gang-/reposen utenfor inngangsdøren, samt trappeløpet ned til neste etasje. Der flere leiligheter deler samme parti av oppgangen, avtaler de seg imellom hvordan renholdet skal ivaretas. Sameiere skal også sørge for regelmessig renhold av tilsvarende del av baktrappene.

14) Skader og forsikring

a. Skader som beboere gjør på sameiets eiendom eller fellesarealer skal meldes til styret eller til foretningsfører.
b. Sameiet har en gårdeierforsikring. Dersom det oppstår skade som kan antas å gå inn under forsikringen, må den straks meldes til forretningsfører eller til styret. Gårdeierforsikringen omfatter ikke glassdekning, som i tilfelle må gå inn under den enkeltes egen hjemforsikring.
c. Ved skader i en seksjon/leilighet skal primært seksjonseiers/brukers innboforsikring benyttes. I tilfeller hvor slik innboforsikring er etablert, men ikke dekker den aktuelle skaden, kan sameiets forsikring benyttes. Aksepterer sameiets forsikringsselskap at det foreligger forsikringsdekning, skal seksjonseier/bruker betale sameiets egenandel. Ved skader på fellearealer hvor det foreligger forsikringsdekning og skaden skyldes grov uaktsomhet fra eier/bruker eller noen vedkommende svarer for, skal vedkommende betale sameiets egenandel. Betaling av egenandel skal skje innen 14 dager etter påkrav fra styret eller forretningsfører.

15) Dører

16) Låsing av dører

a. Ytterdørene og alle dører i kjeller skal holdes låst. Uvedkommende skal ikke slippes inn, og beboerne oppfordres til å påse at den som ringer på nede og får åpningssignal, også kommer frem til rette vedkommende.

17) Melding om defekte låser

a. Dersom utgangsdører/hoveddører ikke går i lås, må beskjed gis til styret.

18) Tap av nøkler

a. Beboer som mister hoveddørnøkkel plikter å melde fra om dette til styret eller forretningsfører og er ansvarlig for de økonomiske utlegg tapet medfører.

19) Bruk av utvendig fellesareal

a. Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig i bakgården. Det er ikke tillatt å etterlate seg sigarettstumper, snusposer og tomgods etter bruk av fellesareal.

20) Motorkjøretøy

a. Motorsykler/mopeder eller annen motorisert farkost skal ikke parkeres i bakgården.

21) Søppelkasser

a. Større ting skal ikke kastes i søppelkassen, heller ikke hensettes ved siden av søppelkassen. Pass på at lokket på søppekassene er godt lukket – ingen ønsker rotter i bakgården!

22) Annet søppel

a. Større enkeltgjenstander må hver enkelt beboer for egen regning sørge for å få fjernet. Enklest kan dette gjøres ved at man henvender seg til Renovasjonsetaten og gjør avtale om fjerning. Søppel skal ikke hensettes i fellesareal på loft eller i kjeller.

23) Dyrehold

a. Eieren plikter å underrette styret ved anskaffelse av dyr.
b. Det er tillatt å holde husdyr som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte, slik at de ikke er til sjenanse for øvrige sameiere.
c. Ved klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre.
d. Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene, dersom det kan medføre sjenanse for andre.

24) Ansvarsforhold

a. Leilighets-/seksjonseier er ansvarlig for eventuell skader på sameiets eiendom. Dette gjelder uansett om skaden skyldes uforsiktighet av eier eller andre han/ hun har gitt adgang til eiendommen.

25) Restanser ved salg

a. Den sameier som selger sin seksjon, plikter å være å jour med betaling av fellesutgifter, brenselsavdrag og/eller andre fastsatte utgifter.
b. Dersom dette ikke overholdes, har styret eller forretningsfører fullmakt til å gjøre krav gjeldende overfor den nye sameieren. Den som kjøper en seksjon hvor det forekommer restanser fra tidligere eier, hefter således for disse og må i tilfelle gjøre regresskrav overfor selgeren.

26) Erstatningsplikt

a. Beboerne plikter å behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet, og må erstatte alle skader som eventuelt skyldes dem selv, deres husstand, leietakere eller andre som de har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.
b. Ved utleie har eieren av seksjonen det fulle ansvar overfor sameiet for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå p.g.a. leietakeren.

27) Balkonger

a. Bruk av åpen ild på balkong er ikke tillatt. Grilling på balkong er ikke tillatt.

NORDVIK nordvik.no

Frogner Regnskapskontor AS

Inkognitogata 33
0256 Oslo

Vår ref: 36-0100/25
Oslo, 11.02.2025

Megleropplysninger på Colbjørnsens gate 15 - gnr. 213, bnr. 67, snr. 8 i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Olav Bøgwald	Colbjørnsens gate 15, 0256 Oslo	30.01.1960
Veronique Myriam Antoinette Prouteau Bøgwald	Colbjørnsens gate 15, 0256 Oslo	18.06.1963

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på					
Styreleder	Navn: Magnus Berner	Tlf.: 95160661	E-post.: magnus.berner@gmail.com		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 213	Bnr.: 67	Snr.: 8	Kommune: Oslo	
Sameiets org.nr:	971245107	Tomten er ☑ eiet ☐ festet			
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:			
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☑ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?			
Foreligger det ferdigattest?	☑ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☑ Nei		
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: IF SKADEFORSIKRING SP3350659.12				
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☑ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.			

NORDVIK nordvik.no

Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☑ Nei	Plassens nummer:			
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☑ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr		
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	☑ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?	☑ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	Nei		
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☑ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 9012				
Har sameiet formue?	☑ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 180 040	Seksjonens andel formue? Kr 20 550		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 5 018	Er det restanse?	☐ Ja ☑ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	15 i hver måned	Fellesutgiftene inkluderer:	Internett (Telia), strøm, kameraovervåking, forsikring, forr.førsel, renhold, komm. avg, vedlikehold		
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☑ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☑ Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		

NORDVIK

Nordvik Bislett
Org.nr: 918146326
Thereses gate 14 B
0452 Oslo

NORDVIK

nordvikbolig.no

Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:	9743		Seksjonens renteutgifter kr:	504	
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☑ Ja ☐ Nei		Hvis ja, kr 4000	Kontonummer for betaling: 1503.46.99590	
Tas det et gebyr for opplysningene?	☑ Ja ☐ Nei		Hvis ja, kr 1000	Kontonummer for betaling: 1503.46.99590	
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:		kr	Kontonummer for betaling:	
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier					
Skriv her:					

For Frogner Regnskapskontor AS

Oslo den 19.02.2025
Sted, dato

Pål Vincents Pedersen
Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post l.nilsen@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Lars Nilsen
Eiendomsmegler

Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B, 0452 Oslo

Telefon: +47 959 36 814
l.nilsen@nordvikbolig.no

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET COLBJØRNSENSGATE 15.

Sist vedtatt i sameiermøte 24. november 2011 i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

§ 1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL.

Eierseksjonssameiet, (heretter sameiet) har forretningskontor i Colbjørnsensgate 15. Sameiet består av 10 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 17. september 1985.

For hver eierseksjon er fastsatt en sameierbrøk basert på den enkelte seksjons areal. Nevneren i sameierbroken er 1732. Tellerne i sameierbroken er: Snr. 1: 150, snr.2: 140, snr. 3: 95, snr. 4:117, snr. 5: 162, snr. 6: 95, snr. 7: 117, snr. 8: 162, snr. 9: 95, snr. 10: 117, snr. 11: 162, snr. 12: 320.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen g.nr. 213, b.nr. 67 i Oslo kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet eller det næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenhetene og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke benyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3
FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt

panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstiger et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da panterett besluttes gjennomført.

§ 4
VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsskap.

Ytre vedlikehold av eiendommen, bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6
REGISTRERING OG GODKJENNELSE AV SAMEIERE OG LEIETAKERE

Erverver og leietaker av seksjonen må meldes til styret for registrering og godkjennelse. Juridiske personer kan ikke erverve seksjoner i sameiet. Sameierne plikter ved salg/fremleie å gjøre kjøper/leietaker oppmerksom på vedtekter, husordensregler, øvrige bestemmelser og aktuelle vedtak som gjelder for sameiet. Sameiere og leietakere plikter å bruke standard skilt til postkasse og utvendig ringetablå. Klistrelapper er ikke tillatt.

§ 7
STYRET

Sameiet skal ha en styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8
STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med Lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i den enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9
OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styreleder. Er ikke styreleder til stede og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10
SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utgjøres av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandler.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

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

Skal et forslag, som etter Lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles må hovedinnholdet være vedtatt i innkallingen.

Blir sameiermøtet som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøtet, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 11
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På ordinært sameiermøte skal disse saker behandles:
- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12
MØTELEDELSE OG INNKALLING

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøte for vedtak om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.

Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.

Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.

Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet.

Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 13
OM SAMEIERMØTET

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde forstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameierne har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen leses opp for møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14
REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

§ 15
FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16
MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonslovens § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17
FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller genanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter Tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. Lov om eierseksjoner § 27.

§ 18
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendig farge etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjennelse av styret.

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

§ 19
ENDRING I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20
HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTET OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

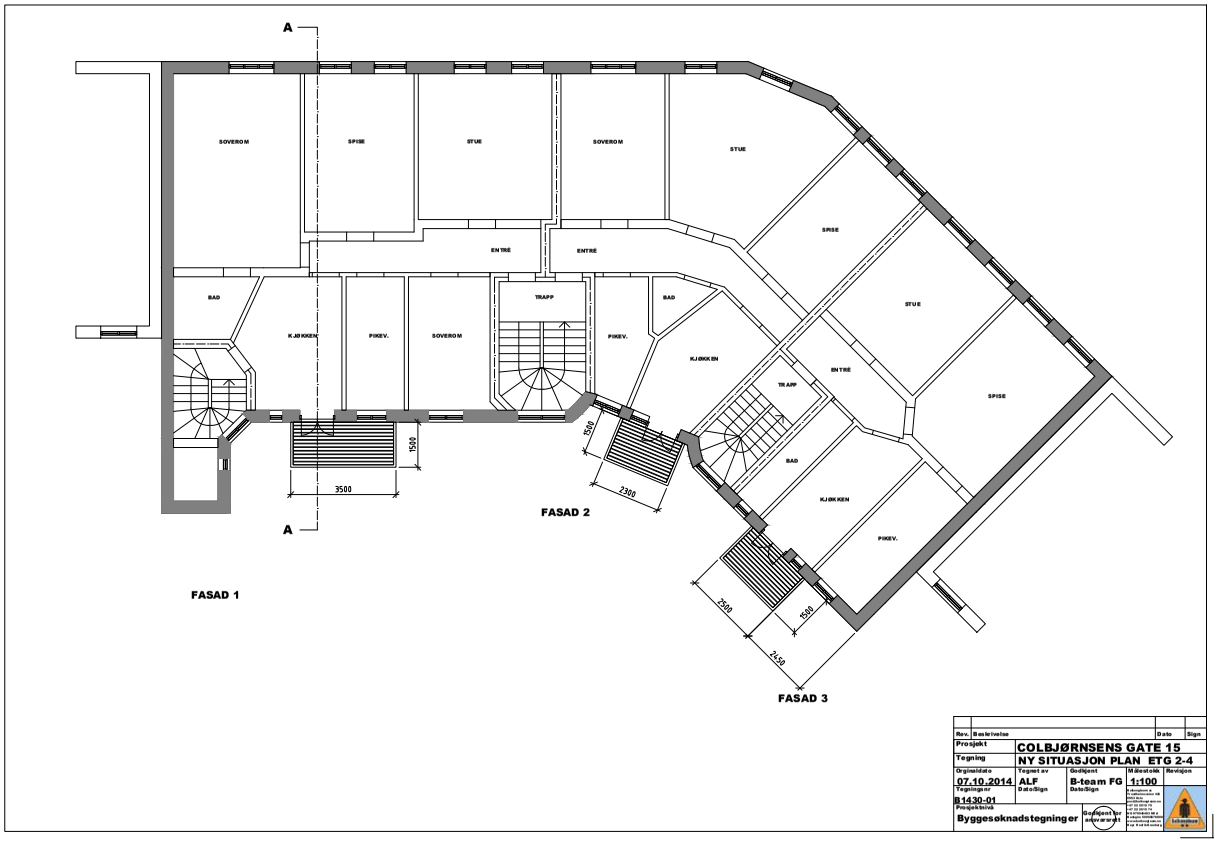
Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

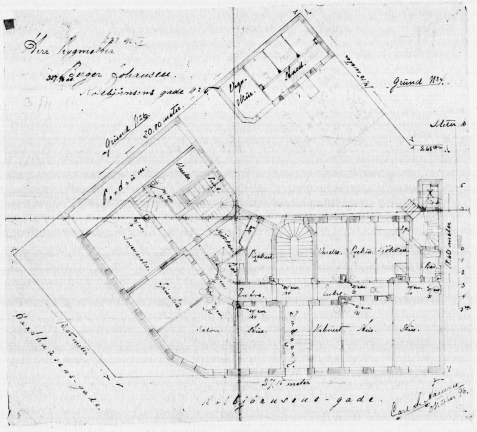
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot Eierseksjonsloven, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.

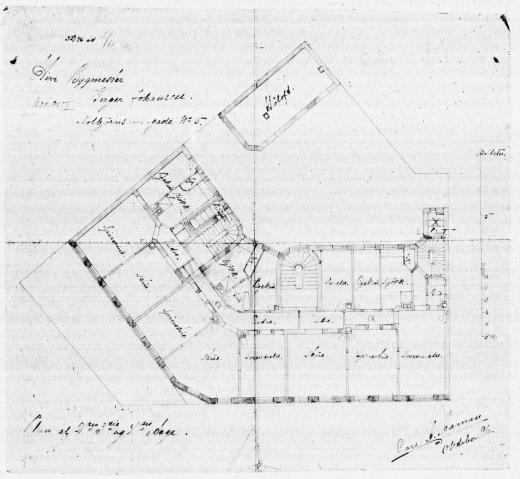
§ 22
DYREHOLD

Dyrehold er i utgangspunktet ikke tillatt, men styret kan gi godkjennelse til dyrehold etter søknad.



Rev.	Beskrivelse			Dato	Sign
Prosjekt	COLBJØRNSENS GATE 15				
Tegning	NY SITUASJON PLAN ETG 2-4				
Orginaldato	Tegnet av	Godkjent	Målestokk	Revisjon	
07.10.2014	ALF	B-team FG	1:100		
Tegningsnr	Dato/Sign	Dato/Sign			
8130-01					
Prosjektnivå					
Byggesøknadstegninger		Godkjent for arbeidsområdet			





Plan- og bygningsetaten

Oslo

Kopi til:
Magnus Berner, Colbjørnsens gate 15, 0256 OSLO

Rørleggerfirma Lien & Co As
Storgata 52
2830 RAUFOSS

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202203009 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Belin Fatahi	Dato: 22.02.2023

Adresse:	COLBJØRNSENS GATE 15	Eiendom:	213/67/0/0
Tiltakshaver:	Magnus Berner	Søker:	Rørleggerfirma Lien & Co As
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Colbjørnsens gate 15

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av avløpsstamme , mottatt 21.02.22023.

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Belin Fatahi - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201415721-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Annelise Christiansen	Dato: 21.05.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	COLBJØRNSENS GATE 15	Eiendom:	213/67/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Colbjørnsensgt 15 v/Grete Stenersen	Adresse:	Colbjørnsens gate 15, 0256 OSLO
Søker:	BALKONGTEAM AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - COLBJØRNSENS GATE 15

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 12.05.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.05.2015 av:

Annelise Christiansen - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Colbjørnsensgt 15 v/Grete Stenersen, Colbjørnsens gate 15, 0256 OSLO, gresten@gmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Dato: 19.03.2014

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201215633-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Tone Christine Hellem | Arkivkode: 531

Byggeplass:	COLBJØRNSENS GATE 15	Eiendom:	213/67/0/0
Tiltakshaver:	Colbjørnsens gate 15 sameiet ved Rono regnskap	Adresse:	Postboks 62 Sentrum, 0101 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Postboks 6645 Rodeløkka, 0502 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - COLBJØRNSENS GATE 15

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1.

Det vises til søknad om ferdigattest av 12.03.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201215633			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Ny plan		26.11.2012	1/11
Plan bodkjeller		26.11.2012	1/12
Snitt - Oppriss 1		26.11.2012	1/13
Snitt - Oppriss 2		26.11.2012	1/14
Kart		22.01.2013	5/2

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

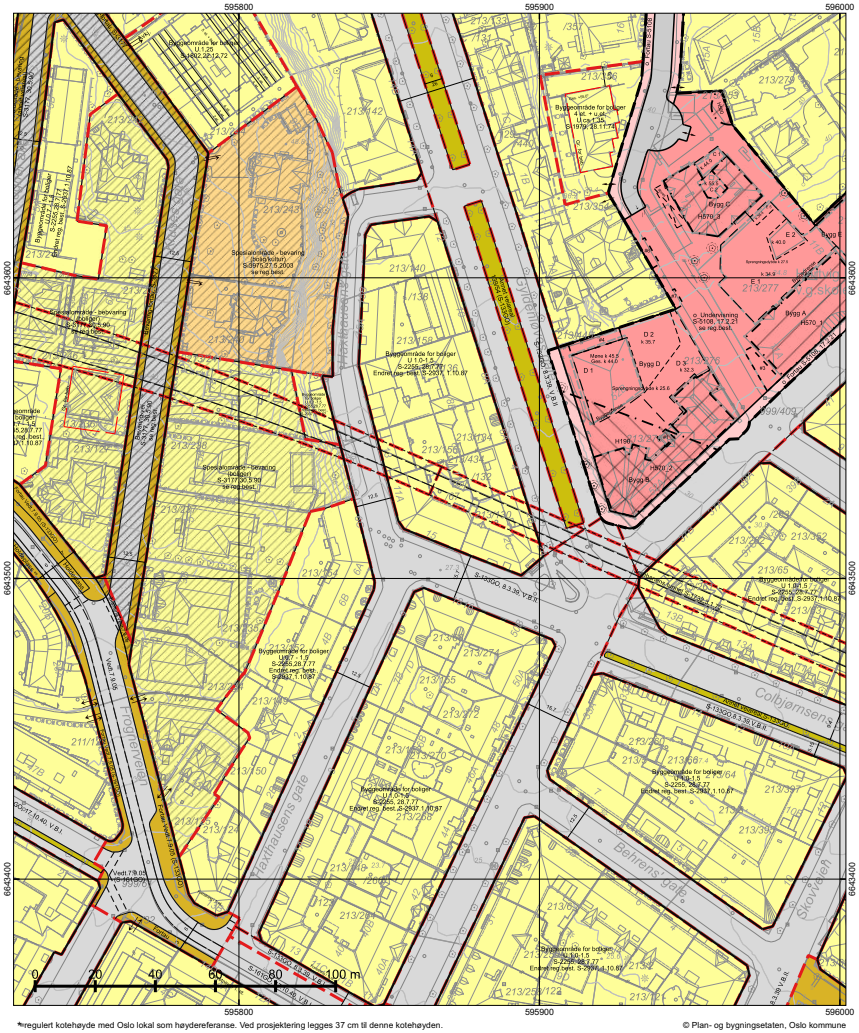
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.03.2014 av:

Tone Christine Hellem - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Colbjørnsens gate 15 sameiet ved Rono regnskap, Postboks 62 Sentrum, 0101 OSLO, gresten@gmail.com

Vedlegg: Orientering om klageadgang



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.02.2025
Bruker: tas
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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

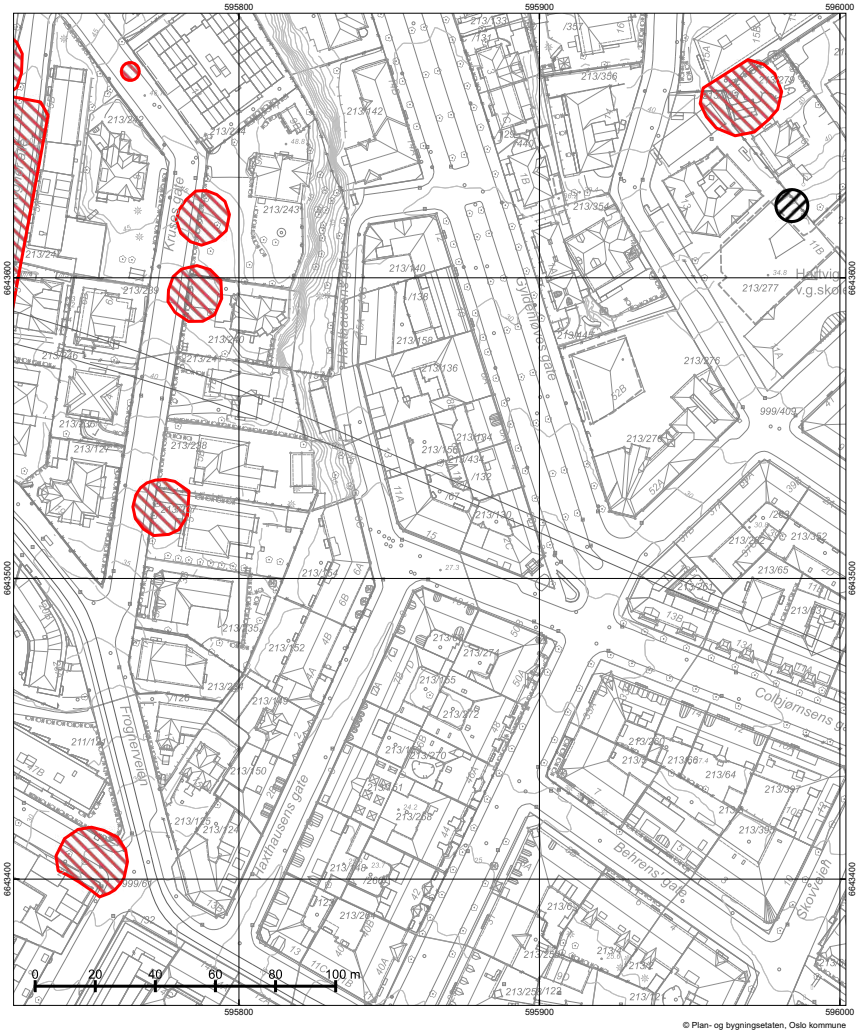
PlottID/Best.nr: 326945/ 86505172
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
Adresse: COLBJØRNSENS GATE 15
Kommentar:
Gnr/Bnr: 213/67

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 1162 - Undervisning
- 2010 - Veg
- 2012 - Fortau
- Inn-/utkjøring
- Veistengning/fysisk kjøresperre
- Avkjørsel
- Innkjøring
- Utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 675 - Spesialområde bevaring annet underformål
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

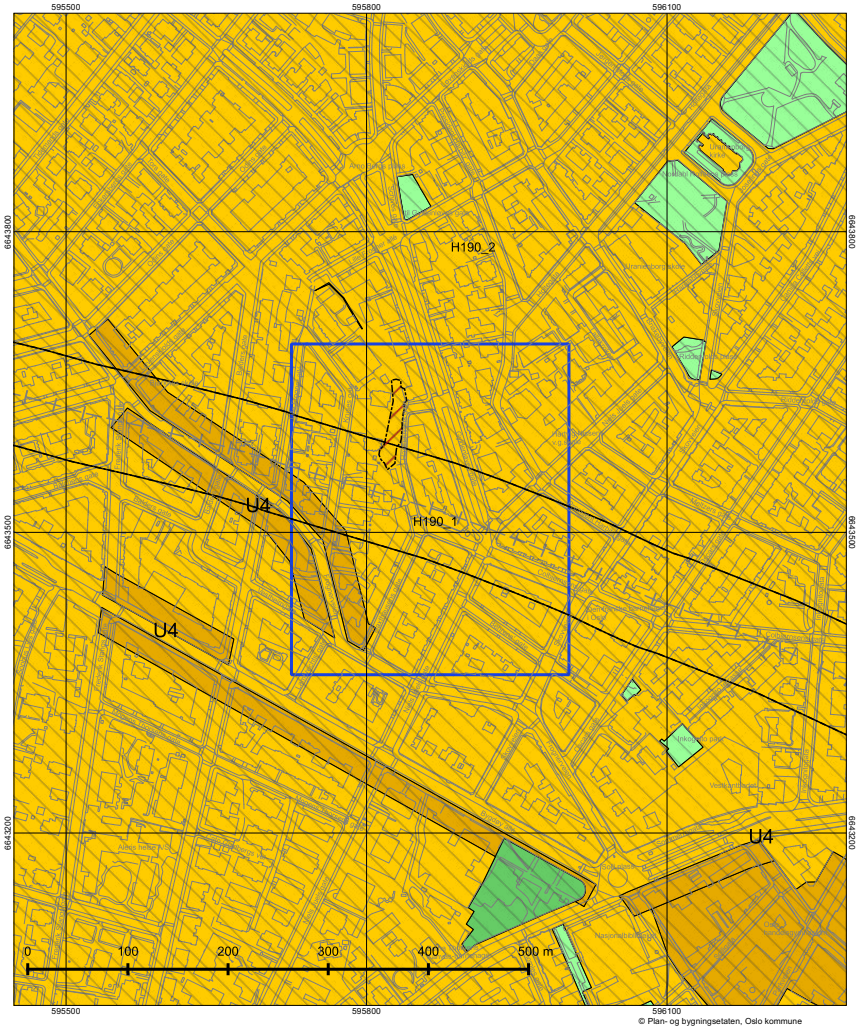
Dato: 07.02.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 326945/ 86505172
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
Adresse: COLBJØRNSENS GATE 15
Kommentar:
Gnr/Bnr: 213/67

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 326945/86505172
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP

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

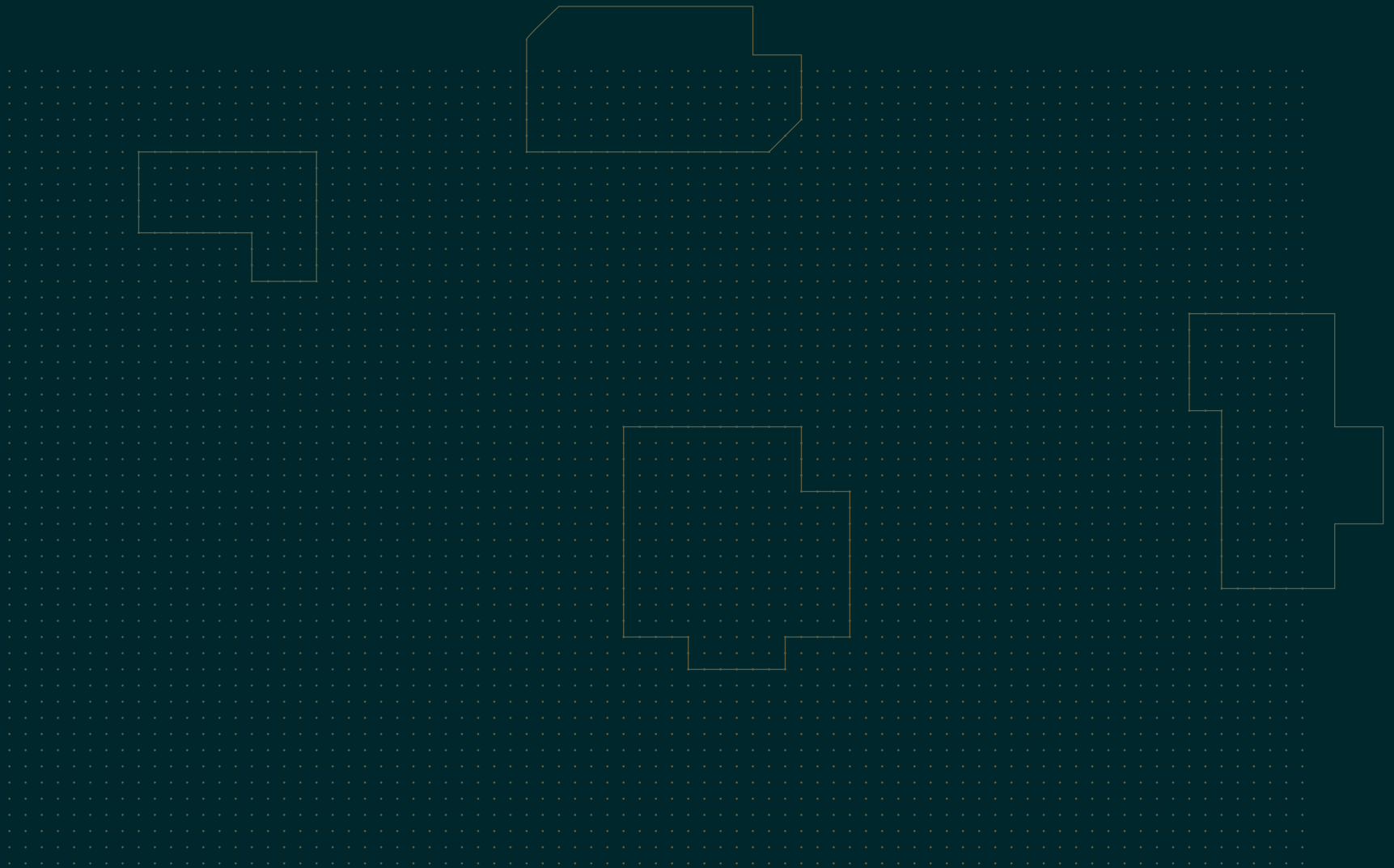
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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





Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bislett

Thereses gate 14 B, 0452 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 Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/bislett

489 56 666

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 36-0100/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Colbjørnsens gate 15 0256 OSLO

Betegnelse: Gnr 213, bnr 67, snr 8 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