

Colletts gate 11 A



Velkommen til

Colletts gate 11 A



Salgsoppgaven produsert 2. mai 2025

ST. HANSHAUGEN v/PARKEN

Lys og klassisk hjørneleil. i 3.etg renovert 2023 - Solrik balkong, 3sov, vedovn, rosetter, stukkatur og 3,1m takhøyde.

Prisantydning	12 500 000,-
Fellesgjeld	394 364,-
Omkostninger	323 700,-
Totalpris	13 218 064,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 434,-
BRA-i	97 m²
Totalt BRA	108 m²
Soverom	3

Etasje	3.etg
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1903
Megler	Nikola Gresko
Telefon	906 10 852
E-post	n.gresko@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Klassisk og elegant leilighet med sentral beliggenhet i et attraktivt, rolig og veletablert boligområde. Gangavstand til alt av servicetilbud, delikatesse, mote, kaféer, restauranter, trening, parker og offentlig transport. Denne innflyttingsklare og familievennlige leiligheten ligger i 3. etg i et klassisk bygg fra 1903. Leiligheten har moderne løsninger og klassiske detaljer.

- Hele leiligheten renovert i 2023
- Klassiske detaljer som rosett og stukkatur
- Påkostet og stilrent Strai-kjøkken
- Solrik sydvendt balkong
- Nye vinduer i 2020
- Fiskebensparkett
- Vedovn
- God takhøyde på 3,12 m^2
- Gjennomgående høy standard
- Store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig sollys
- To kjellerboder på 5,6 m^2 og 3,9 m^2, og bod i baktrapp på 1 m^2

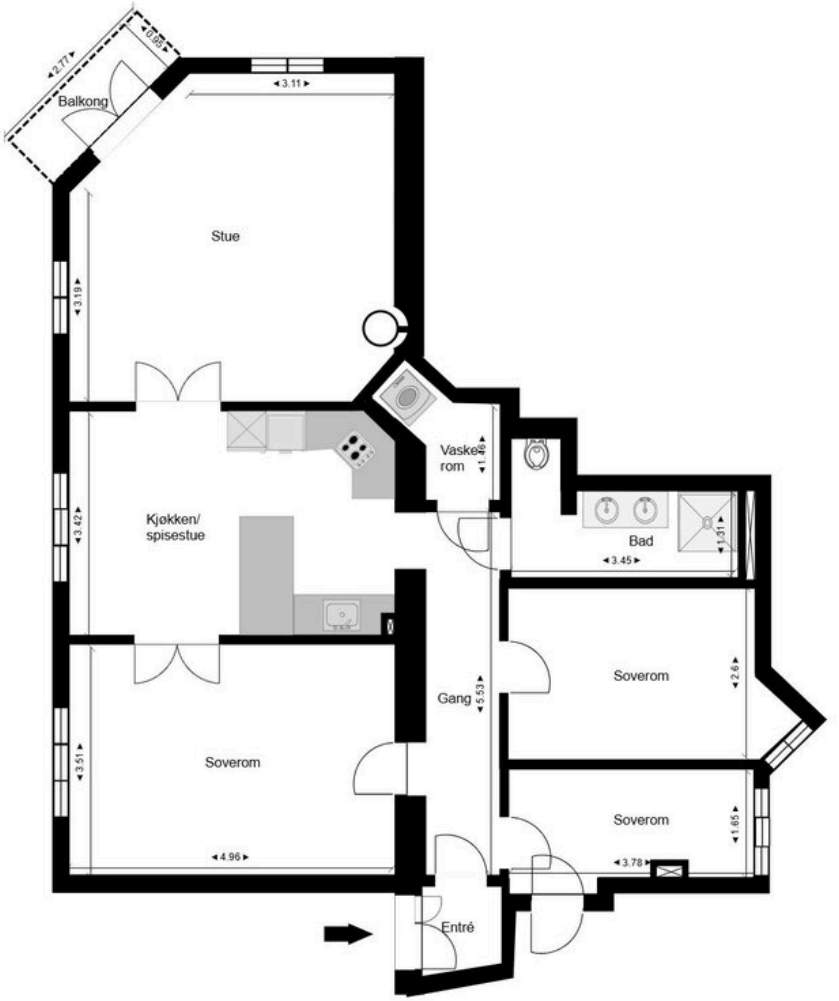
Arealer og innhold

BRA-i:	97 kvm
BRA-e:	11 kvm
Totalt BRA:	108 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 97 kvm. Entré, Gang, Bad, Vaskerom, Kjøkken/spisestue, Stue, 3 Soverom
BRA-e: 1 kvm. Bod i baktrapp.
Total BRA: 98 kvm.
TBA: 3 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 10 kvm. To kjellerboder.
Total BRA: 10 kvm.



Plantegning.

Ditt nye hjem!

Leiligheten ligger i et boligbygg fra 1903. Leiligheten ble ombygget og renovert i 2023 med gjennomgående høy standard og har minimal bruksslitasje. Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som følger vedlagt i salgsoppgaven. Se tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Leiligheten rom for rom:
Entré:
Lys og luftig entré/gang som gir et god førsteinntrykk av leiligheten. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy e.l.

Stue:
Lys og luftig stue med gode møbleringsmuligheter og god takhøyde. Klassiske detaljer som stukkatur og rosett. Fiskebensparkett. Vedovn i stuen som varmer godt på kalde dager. Takhøyden er målt til 3,12m i stuen. Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong på ca. 3 m².

Kjøkken:
Delikat og stort Strai-kjøkken fra 2023 med halvøy. Kjøkkenet ble i 2023 flyttet ut i opprinnelig spisestue. Kjøkkenet er av god størrelse med god plass til et stort spisebord, som skaper et hyggelig og sosialt oppholdsrom. Kjøkkenet er innredet og designet med tanke på funksjonalitet og har godt med benk- og skapplass. Kjøkkenet er innredet med halv-profilerte fronter og 30mm Silestone benkeplate med "waterfall" og gjæret skjøt, underlimt vaskekum i kompositt med integrert Quooker med kokende vann og mineralvann rett fra springen. Videre er det integrert fullsize kjøleskap, oppvaskmaskin, kombiovn med mikro, stekeovn og planlimt induksjonstopp med ventilator fra Miele. Automatisk vannstoppsystem og komfyrvakt montert.

Bad:
Lyst og stilrent bad fra 2023 med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Baderomsinnredning med 2 skålservanter, speil med belysning, veggmontert toalett og dusj i enden med spesialtilpasset glassvegg og integrert dusjarmatur fra Tapwell med takdusj og håndusj. Det er også hyller med integrert belysning i dusjsonen og over toalett. Det er fuktstyrt avtrekksvifte og luftehull i dør.

Hovedsoverom:
Leiligheten har en praktisk og familievennlig planløsning med tre soverom. Hovedsoverommet på ca. 17,5 m² som er innredet med 3,5 meter

garderobeskap, med ellers god plass til dobbeltseng, nattbord, kommode e.l. Hovedsoverommet har inngang fra spisestue og gang.

Soverom nr. 2:
Soverom på ca. 11 m² som er innredet som kontor og TV-stue. Det er god plass til dobbeltseng, selger har tidligere benyttet rommet som hovedsoverom.

Soverom nr. 3:
Praktisk rom som i dag benyttes som omkledningsrom med 3 meter garderobeinnredning og plass til kommode.. Rommet er originalt tegnet inn som kjøkken i byggetegningene. Soverom 3 er på ca. 6 m². Rommet vender mot rolig bakgård og har adkomst til baktrappen. Rommet passer fint til barnerom, gjesterom eller kontor.

Vaskerom:
Vaskerom med flislagt gulv, varmekabler, sluk og svært praktisk plassering midt i leiligheten, rett ved kjøkkenet. Rommet har også plass til fryseskap og ekstra lagring.

Innvendige overflater:
Gulv: Stavparkett i fiskebeinsmønster, fliser på bad.
Vegger: Malte plater. Brystning på kjøkken.
Tak: Malte plater. Rosetter og stukkaturer.

Downlights i entré, omkledningsrom og soverom.

VVS:
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på vaskerom.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Naturlig ventilasjon er basert på termisk oppdrift.
- Friskluft-tilførsel gjennom klaffer i yttervegger eller ventiler i vinduer og naturlig avtrekk gjennom innvendige ventilasjonskanaler/sjakter.

Elektriske anlegg:
- Smartstyring av all belysning med Plejd.
- Sikringsskap i vaskerom.
- 13 kurser sikret med jordfeilautomater.
Kursfortegnelse i skap.

Diverse:
- Porttelefon.
- Appstyring av panelovner (Adax).
- Sentralt brannvarslingssystem i gården med seriekoblede røykvarslere montert.
Brannslukningsapparat tilgjengelig.





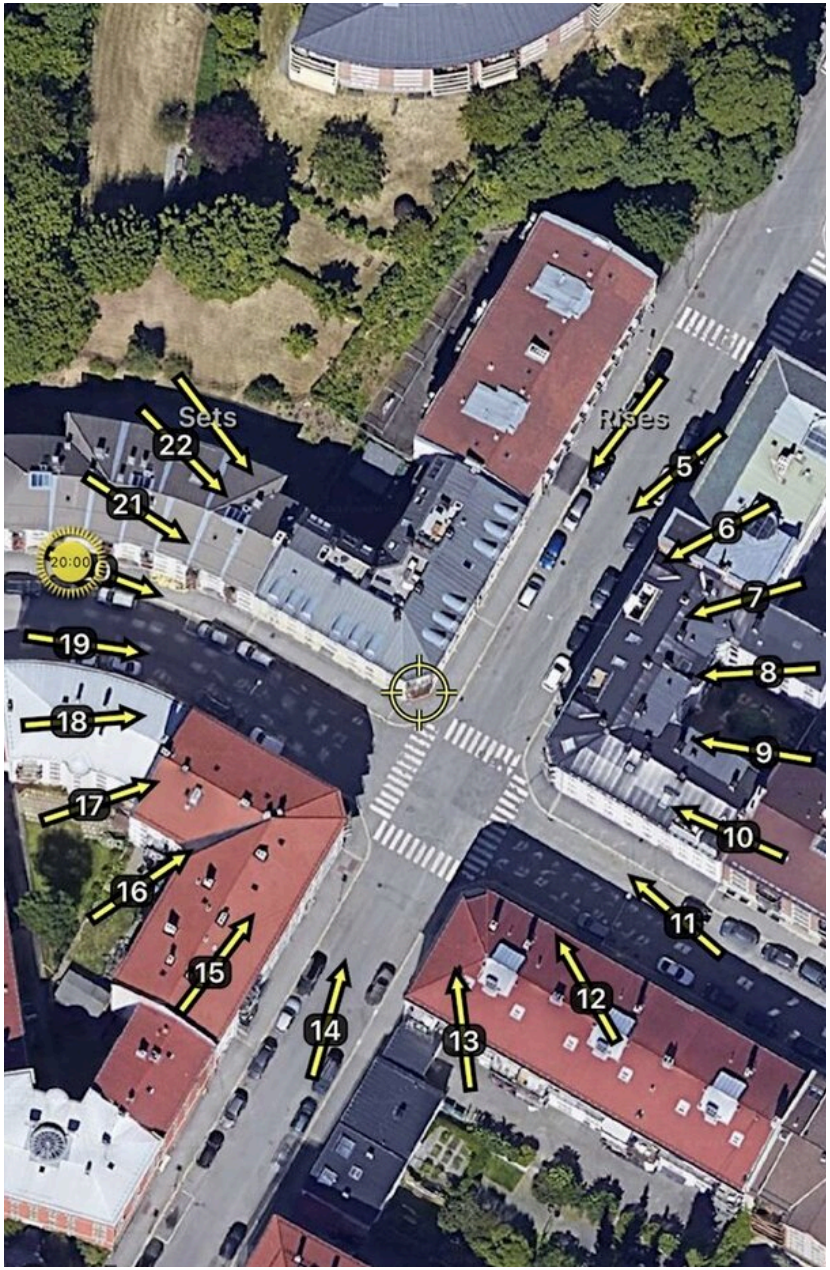











Sets
Rises
22
21
20:00
19
18
17
16
15
14
13
12
11
10
9
8
7
6
5


























AEG












GUSTAV WENTZEL


FLUKTEN
HVERDAGSMAT
GUSTAV WENTZEL



















Ditt nye nabolag!

Velkommen til Colletts gate 11 - Leiligheten for deg som ønsker å bo meget sentralt til i et svært attraktivt boligområde mellom deilige St.Hanshaugen og Bislett. Her er det gangavstand til områder som Grünerløkka, Vulkan, sentrum, Bislett og Hedgehaugsveien/Bogstadveien. Dette er et hyggelig og veletablert boligområde, hovedsakelig bestående av klassiske bygårder.

I nærområdet finner du flere hyggelige spisesteder og kaféer. Selgers favoritt er Kolonialen og St. Lars. Men du finner også blant annet Restaurant Schrøder, Heim, Arte Pazza, nabobaren Roleur, Tranen (Lofthus Samvirkelag), Albertine og Kaffebrenneriet. "Stripa" i Ullevålsveien bestående av det beste utvalget innen delikatesse og servering, herunder Pascal, Java, Gutta På Haugen, Baker Hansen og Smalhans i tillegg til Inch frisør er kun få minutters gange unna boligen. Den nydelige blomsterbutikken Frøken Flood er rett nedi gata. I tillegg ligger Åpent Bakeri kun få meter unna hvis du ønsker fersk bakst til morgenkaffen.

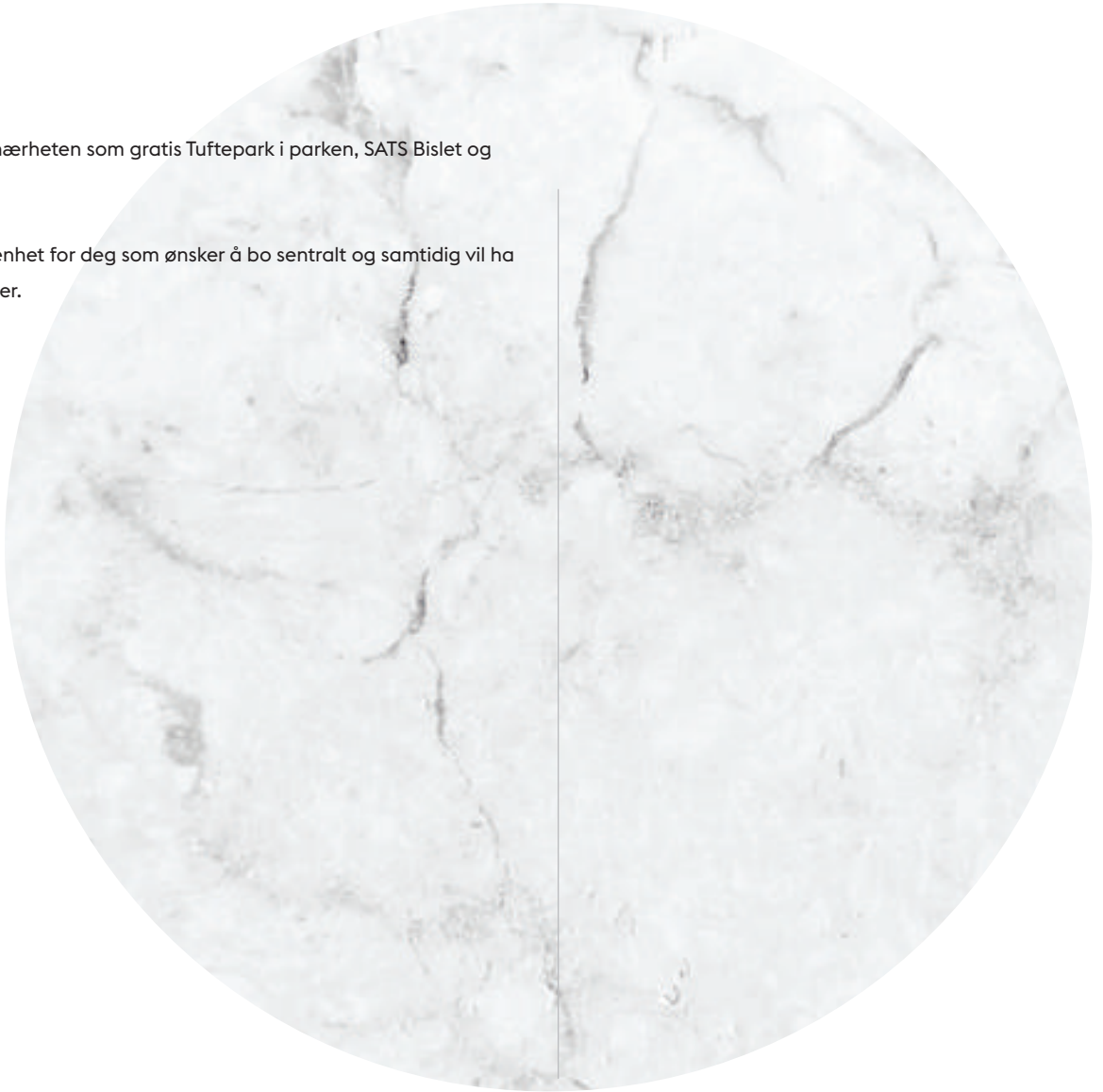
Nærmeste matforretning er en søndagsåpen nærbutikk rett over gata, og det er få minutters gange til Coop Mega og Kiwi, samt søndagsåpen Bunnpris. På Bislett finner du vinmonopol, apotek m.m.

Idylliske St.Hanshaugen park ligger ett par minutters gange unna leiligheten, og er perfekt for en gå- eller joggetur. Parken har nydelig fjordutsikt, gratis tuftepark, Oslos eldste uteservering, hyggelige gangstier som slynger seg mellom trær, gressplener, blomster, andedam, en kunstig bekk med bro og nyoppussede Knud Knudsens plass. I tillegg svært barnevennlig med lekepark for barn, rikt folkeliv med grilling, uteservering og god stemning på sommerstid. Det arrangeres også utekino, konserter og forestillinger i ny og ne.

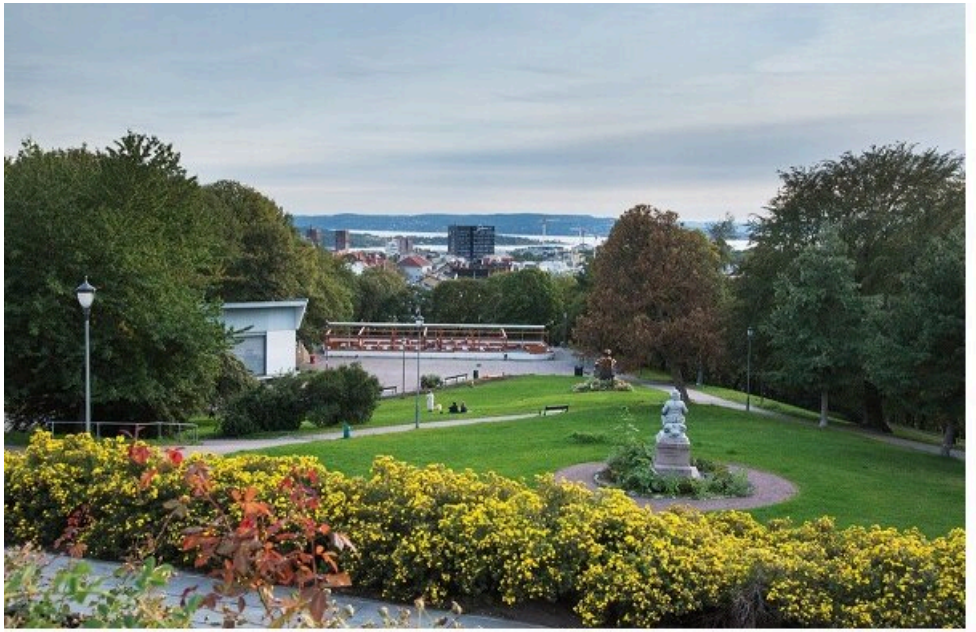
Andre parker i nærheten er "Idioten", Stensparken, Alexander Kiellands park m.m. Fra leiligheten er det også gangavstand til idylliske Akerselva, og herfra har man adkomst til flotte turveier langs elven som strekker seg fra Maridalen i nord og helt til Bjørvika, og Sentrum, i sør.

Flere treningsmuligheter i nærheten som gratis Tuftepark i parken, SATS Bislet og Bislet Bad og klatresenter.

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




Stensparken
Kaffebrenneriet
Bolteløkka skole
Heim
Buss
Arte Pazza
St. Lars
St. Hanshaugen park
Tasty Thai
La Cetta
Deli
Godt Brød
Buss
Coop Extra
Laundromat
Kiosk
Leiligheten
Bislett stadion
Bislett bad
Buss
Java
Gutta på Haugen
Burger
Pizza
SATS
Sonans
Buss
Dagligvare
Indisk
Dumplings
Indisk
Deli
Jernia
Koreansk
Trikk
Godteslottet
Brun og Blid
Sofies plass
Åpent Bakeri
Squeeze
Kaffebrenneriet
Kiwi
Sushi
Parksalongen
Dr.Dropin
Pets
Jungel Pizza
Dominos
Coop Mega/Apotek1
Kolonialen
OsloMet
Bunnpris












RISTORANTE
CAFFETTERIA
GELATERIA


CATERING
SPEKEMAT
OSTER
FERSKT BRØD


JAVA

Colletts gate 11A

Nabolaget Bislett - vurdert av 250 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	**5 min** 0.4 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	**11 min** 0.8 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	**14 min** 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	**7 min** 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	**15 min** 1.2 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	**6 min** 0.4 km
Heltberg Bislett	**6 min**

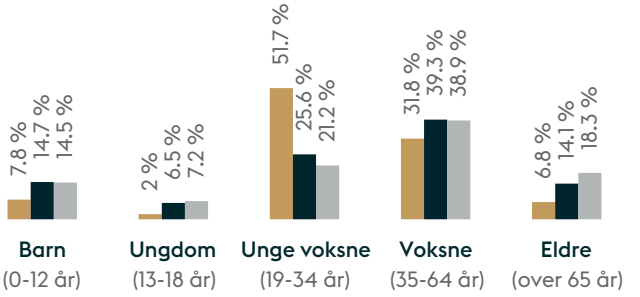
Offentlig transport

Sofies plass Linje FB5A, FB5B, 21	**2 min** 0.2 km
Dalsbergstien Linje 17, 18	**6 min** 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	**16 min** 1.3 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	**16 min** 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**9 min** 3 km

Barnehager

Lille Bislett SiO (0-5 år) 57 barn	**4 min** 0.3 km
Langaard barnehage (1-5 år) 48 barn	**5 min** 0.4 km
Melkeveien barnehage (1-5 år) 69 barn	**5 min** 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Buss

Sport

Lille bislett	3 min
Nye Bislett stadion, innendørs...	3 min
SATS Bislett	5 min
The Work Out	6 min

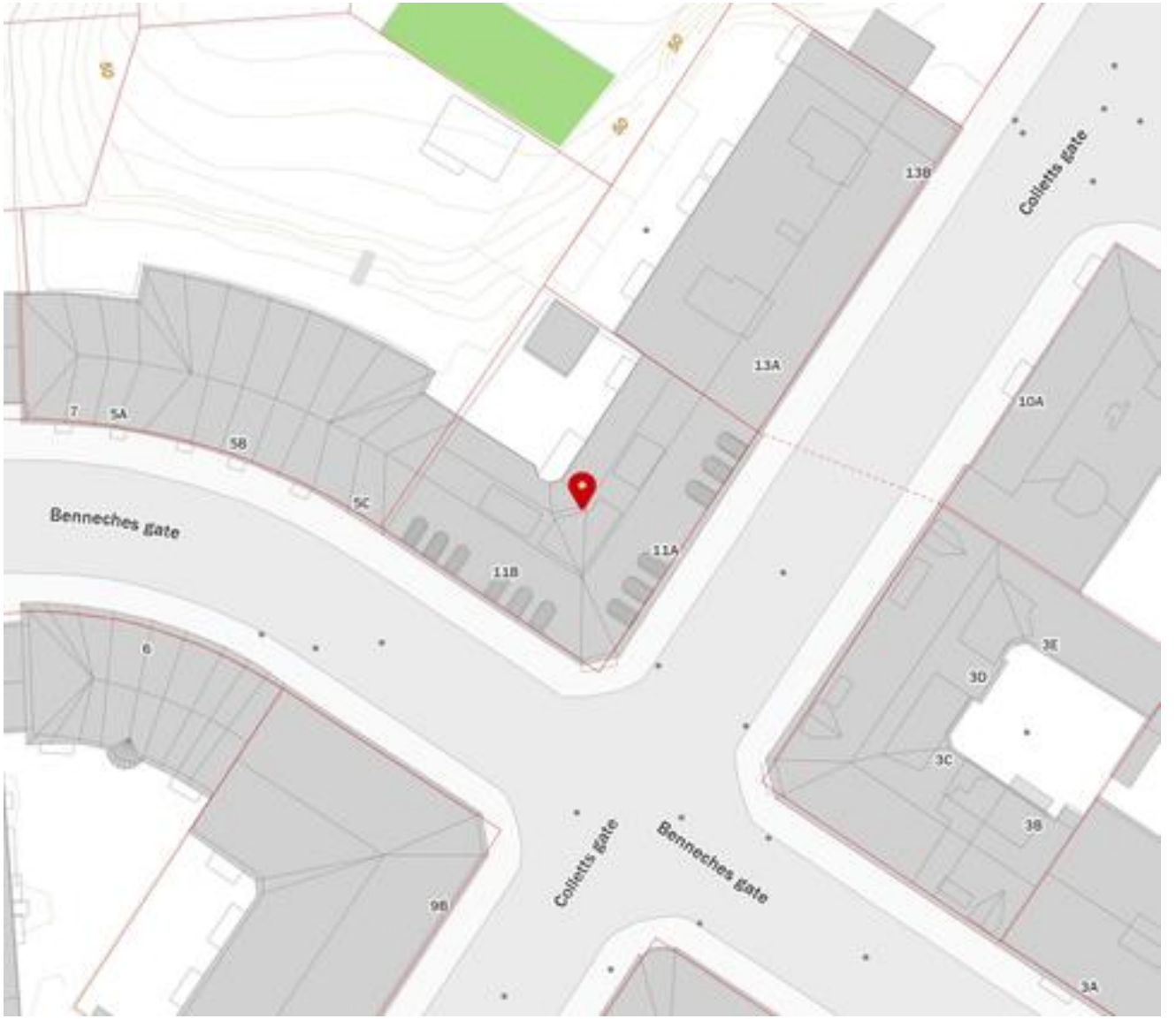
«Her er det lett å ha det gøy!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Informasjon

Colletts gate 11 A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0276/25

Boligtype
Selveierleilighet

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

Selgere
Ingrid Sofie Wentzel
Tellef Bakken

Kjøpesum og omkostninger
12 500 000,- (Prisantydning)
394 364,- (Andel av fellesgjeld)
---
12 894 364,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
322 350,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
323 700,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
336 400,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
13 218 064,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
13 230 764,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1903

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 97 kvm
BRA-e: 11 kvm
Totalt BRA: 108 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 97 kvm. Entré, Gang, Bad, Vaskerom, Kjøkken/spisestue, Stue, 3 Soverom
BRA-e: 1 kvm. Bod i baktrapp.
Total BRA: 98 kvm.
TBA: 3 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 10 kvm. To kjellerboder.
Total BRA: 10 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Med seksjonen følger bod i baktrapp på ca. 1,2m² og to kjellerboder på 5,6- og 3,9m2.
Arealer gjelder anviste boder. Hjemmel/bruksrett er ikke kontrollert.

Innhold

Hjørneleiligheten ligger i byggets 3.etasje og inneholder: Entré/gang, stue, kjøkken/spisestue, tre soverom, bad og vaskerom.
I tillegg disponerer leiligheten to kjellerboder på henholdsvis ca. 5,6 m² og 3,9 m², samt en bod i baktrapp på ca. 1 m².

Leiligheten har en god intern beliggenhet i bygget. Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong på ca. 3 m², med gode solforhold.

Sykkelskur i bakgården med adkomst via portrom fra Benneches gate/oppgang B.

Med umiddelbar nærhet til alt du trenger i hverdagen, tilbyr denne boligen en perfekt kombinasjon av sentral beliggenhet og rolig atmosfære i et sjarmerende og svært ettertraktet nabolag.

Standard

Leiligheten ligger i et boligbygg fra 1903. Leiligheten ble ombygget og renovert i 2023 med gjennomgående høy standard og har minimal bruksslitasje. Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som følger vedlagt i salgsoppgaven. Se tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Leiligheten rom for rom:
Entré:
Lys og luftig entré/gang som gir et god førsteinntrykk av leiligheten. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy e.l.

Stue:
Lys og luftig stue med gode møbleringsmuligheter og god takhøyde. Klassiske detaljer som stukkatur og rosett. Fiskebensparkett. Vedovn i stuen som varmer godt på kalde dager. Takhøyden er målt til 3,12m i stuen. Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong på ca. 3 m².

Kjøkken:
Delikat og stort Strai-kjøkken fra 2023 med halvøy. Kjøkkenet ble i 2023 flyttet ut i opprinnelig spisestue. Kjøkkenet er av god størrelse med god plass til et stort spisebord, som skaper et hyggelig og sosialt oppholdsrom. Kjøkkenet er innredet og designet med tanke på funksjonalitet og har godt med benk- og skapplass.

Kjøkkenet er innredet med halv-profilerte fronter og 30mm Silestone benkeplate med "waterfall" og gjæret skjøt, underlimt vaskekum i kompositt med integrert Quooker med kokende vann og mineralvann rett fra springen. Videre er det integrert fullsize kjøleskap, oppvaskmaskin, kombiovn med mikro, stekeovn og planlimt induksjonstopp med ventilator fra Miele. Automatisk vannstoppsystem og komfyrvakt montert.

Bad:
Lyst og stilrent bad fra 2023 med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Baderomsinnredning med 2 skålservanter, speil med belysning, veggmontert toalett og dusj i enden med spesialtilpasset glassvegg og integrert dusjarmatur fra Tapwell med takdusj og hånddusj. Det er også hyller med integrert belysning i dusjsonen og over toalett. Det er fuktstyrt avtrekksvifte og luftehull i dør.

Hovedsoverom:
Leiligheten har en praktisk og familievennlig planløsning med tre soverom. Hovedsoverommet på ca. 17,5 m^2 som er innredet med 3,5 meter garderobeskap, med ellers god plass til dobbeltseng, nattbord, kommode e.l. Hovedsoverommet har inngang fra spisestue og gang.

Soverom nr. 2:
Soverom på ca. 11 m^2 som er innredet som kontor og TV-stue. Det er god plass til dobbeltseng, selger har tidligere benyttet rommet som hovedsoverom.

Soverom nr. 3:
Praktisk rom som i dag benyttes som omkledningsrom med 3 meter garderobeinnredning og plass til kommode.. Rommet er originalt tegnet inn som kjøkken i byggetegningene. Soverom 3 er på ca. 6 m^2. Rommet vender mot rolig bakgård og har adkomst til baktrappen. Rommet passer fint til barnerom, gjesterom eller kontor.

Vaskerom:
Vaskerom med flislagt gulv, varmekabler, sluk og svært praktisk plassering midt i leiligheten, rett ved kjøkkenet. Rommet har også plass til fryseskap og ekstra lagring.

Innvendige overflater:
Gulv: Stavparkett i fiskebeinsmønster, fliser på bad.
Vegger: Malte plater. Brystning på kjøkken.
Tak: Malte plater. Rosetter og stukkaturer. Downlights i entré, omkledningsrom og soverom.

VVS:
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på vaskerom.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Naturlig ventilasjon er basert på termisk oppdrift.
- Friskluft-tilførsel gjennom klaffer i yttervegger eller ventiler i vinduer og naturlig avtrekk gjennom innvendige ventilasjonskanaler/sjakter.

Elektriske anlegg:
- Smartstyring av all belysning med Plejd.
- Sikringsskap i vaskerom.
- 13 kurser sikret med jordfeilautomater. Kursfortegnelse i skap.

Diverse:
- Porttelefon.

- Appstyring av panelovner (Adax).
- Sentralt brannvarslingssystem i gården med seriekoblede røykvarslere montert. Brannslukningsapparat tilgjengelig.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil: 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

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: TK Rørteknikk AS. Totalrenovering vinteren 2023.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TK Rørteknikk AS. Totalrenovering vinteren 2023.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TK Rørteknikk AS. Totalrenovering vinteren 2023.

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: Det har blitt utført omfattende vedlikehold av blant annet tak, pipe, balkong, oppgang de siste årene i regi av sameiet. Viser til styrets årsberetning for en oversikt over vedlikeholdshistorikk i sameiet siden år 2000.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rett Elektro AS. Som en del av totalrenovering vinteren 2023 ble det elektriske anlegget oppgradert.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Sameiet hadde i 2024 pålagt el-tilsyn i regi av Elvia, samt NEK405-kontroll.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TK Rørteknikk AS. Nødvendig rørarbeid ifb. totalrenovering vinteren 2023. Sameiet fikk installert vannmåler februar 2025.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Prinsesseovn/vedovn i stue fungerer godt

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: Det er noe murpuss som har flekket av nederst på sokkelen. Ellers er tak og balkong nylig renovert. Alle vinduer i leiligheten er fra 2020.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Gulvene i leiligheten er noe skjeve. Dette er normalt for leiligheter fra denne tiden. Bygget bærer ikke tegn til setningsskader.

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? Våren 2023 ble det utført oppmåling av alle leiligheter. Dette i regi av sameiet for å kontrollere sameiebrøk.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja. Beskriv: Sameiet har saksøkt Murmester og Entreprenør AS som følge av en uenighet knyttet til betaling etter rehabilitering av balkonger. Tvistesummen er beskjeden på ca. 50.000 kr. Sameiet mottar gratis advokatbistand.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei. Eventuell kommentar: Det er mulighet for reduksjon av felleskostnader som følge av at sameiet har god likviditet, og dermed kan gjøre en ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld.

Bygningssakkyndig

Nils Fosberg

Byggemåte

Leilighet i klassisk bygård over fire etasjer, samt kjeller og loft, oppført i 1903 kvartalsbebyggelse. Grunnmur i naturstein/tegl. Yttervegger i murverk/tegl, fasader er pusset og malt. Det er trekninger og stukkaturer mot gaten. Valmet takkonstruksjon i tre tekket med plater/papp el. Etasjeskiller er av trebjelkelag

Vinduer og dører:
- Det er malte trevinduer med 2-lags glass fra 2020.
- Malt glatt dør til baktrapp er forskriftsmessig brann- og lydklassifisert.
- Dobbelfløyet profilert malt entrédør.
- Malt dobbeltfløyet balkongdør i tre med glassfelt.

Balkonger, terrasser:
- Overbygget balkong med støpt malt dekke og stålkonstruksjon som brystning med håndløper i tre.

_____

Sammendrag av boligens tilstandsgrader:
TG 0/1: 24
TG2: 5
TG3: Ingen
TG IU: 2

Tilstandsgrad 2:
Utvendig > Dører - 2
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig > Innvendige dører - 2
Våtrom > 3 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon
Kjøkken > 3 Etasje > Kjøkken/spisestue > Avtrekk

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe og lysekrone som er koblet med sukkerbit
- Vaskemaskin og fryser på vaskerom
- Gardiner og gardinstenger

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner i oppholdsrom, varmekabler i entré, vaskerom og bad supplert med vedovn i stue.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et samlet strømforbruk i 2024 på ca. 12.437 kWh.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 434,- pr. mnd.
Inkluderer: Bredbånd (Telia), betjening av andel fellesgjeld, renhold og oppvarming av fellesarealer, forretningsførsel, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring og andre poster knyttet til normal drift og vedlikehold av sameiet.

Fordelt på følgende måte:
Felleskostnader: kr. 4.285,-
Renter og avdrag: kr. 2.834,-
Tillegg bredbånd: kr. 339,-

Felleskostnadene ble sist endret 01.05.2025.

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 131 352,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 525 406,- 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.

Sameiet Colletsgate 11, orgnr. 889 093 552

Om sameiet

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

Sameiet består av 19 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner.
Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to eierseksjoner i sameiet. Kun fysiske personer kan være seksjonseiere, med mindre styret gir godkjennelse.

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

Vaktmester og renhold
Sameiet har avtale med Rene Bygårder AS om levering av vaktmestertjenester.
Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste med Rene Trapper AS. Rengjøringen skjer annen hver uke i våre 2 hovedoppganger.

Forretningsfører

OBF

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 394 364,- pr.

Selskapets totale lån og vilkår:
Lånenummer: 16369728990, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 29.04.2025: 7.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 79
Saldo per 29.04.2025: 5 598 358
Andel av saldo: 394 365
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.12.2044)

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Sameiet har ikke en fastsatt vedlikeholdsplan. Styret planlegger per nå ikke noe vedlikehold. Det er ikke planlagt økning av felleskostnader i sameiet eller nye låneopptak. Styret ser at sameiet har god likviditet og ser på muligheten for å gjøre en ekstraordinær nedbetaling på lånet. Dette vil i så tilfelle medføre reduksjon av felleskostnader samt reduksjon av hver seksjons fellesgjeld.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for andre beboere i sameiet.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP5180158.1.3

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 518 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Colletts gate 11 - Leiligheten for deg som ønsker å bo meget sentralt til i et svært attraktivt boligområde mellom deilige St.Hanshaugen og Bislett. Her er det gangavstand til områder som Grünerløkka, Vulkan, sentrum, Bislett og Hedgehaugsveien/Bogstadveien. Dette er et hyggelig og veletablert boligområde, hovedsakelig bestående av klassiske bygårder.

I nærområdet finner du flere hyggelige spisesteder og kaféer. Selgers favoritt er Kolonialen og St. Lars. Men du finner også blant annet Restaurant Schrøder, Heim, Arte Pazza, nabobaren Roleur, Tranen (Lofthus Samvirkelag), Albertine og Kaffebrenneriet. "Stripa" i Ullevålsveien bestående av det beste utvalget innen delikatesse og servering, herunder Pascal, Java, Gutta På Haugen, Baker Hansen og Smalhans i tillegg til Inch frisør er kun få minutters gange unna boligen. Den nydelige blomsterbutikken Frøken Flood er rett nedi gata. I tillegg ligger Åpent Bakeri kun få meter unna hvis du ønsker fersk bakst til morgenkaffen.

Nærmeste matforretning er en søndagsåpen nærbutikk rett over gata, og det er få minutters gange til Coop Mega og Kiwi, samt søndagsåpen Bunnpris. På Bislett finner du vinmonopol, apotek m.m.

Idylliske St.Hanshaugen park ligger ett par minutters gange unna leiligheten, og er perfekt for en gå- eller joggetur. Parken har nydelig fjordutsikt, gratis tuftepark, Oslos eldste uteservering, hyggelige gangstier som slynger seg mellom trær, gressplener, blomster, andedam, en kunstig bekk med bro og nyoppussede Knud Knudsens plass. I tillegg svært barnevennlig med lekepark for barn, rikt folkeliv med grilling, uteservering og god stemning på sommerstid. Det arrangeres også utekino, konserter og forestillinger i ny og ne.

Andre parker i nærheten er "Idioten", Stensparken, Alexander Kiellands park m.m. Fra leiligheten er det også gangavstand til idylliske Akerselva, og herfra har man adkomst til flotte turveier langs elven som strekker seg fra Maridalen i nord og helt til Bjørvika, og Sentrum, i sør.

Flere treningsmuligheter i nærheten som gratis Tuftepark i parken, SATS Bislet og Bislet Bad og klatresenter.

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument innlevert 20.11.1902. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert 07.03.1903, 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 balkonger, datert 17.01.2024.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
Rommet som i dag et innredet som omkledningsrom er leilighetens tredje soverom. Dette rommet er originalt tegnet inn som kjøkken i byggetegningene.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål etter S-2255, datert 28.07.1977.
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 -

Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

Pågående byggesaker i området:
Colletts gate 11 - Installering av heldekkende brannalarmanlegg
Saksnummer: 202551969 - Byggesak
Mottatt sak: 05.03.2025
Status: Tillatelse gitt

Colletts gate 13A, 13B - Bruksendring fra næringsareal til boligareal
Saksnummer: 202552759 - Byggesak
Mottatt sak: 27.03.2025
Status: Mottatt søknad

Colletts gate 10 - riving og reetablering av dekke over parkeringskjeller i bakgård
Saksnummer: 202552162 - Byggesak
Mottatt sak: 10.03.2025
Status: Rammetillatelse gitt

Benneches gate 3 B-E - Oppføring av ni balkonger
Saksnummer: 202553231 - Byggesak
Mottatt sak: 10.04.2025
Status: Mottatt søknad

Henrichsens gate 5A - Oppføring av 6 balkonger
Saksnummer: 202455933 - Byggesak
Mottatt sak: 06.05.2024
Status: Tillatelse gitt

Colletts gate 9 C - Bruksendring av næringslokale til boligformål
Saksnummer: 202118814 - Byggesak
Mottatt sak: 30.11.2021
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Colletts gate 9 B - Oppføring av en balkong
Saksnummer: 202553519 - Byggesak
Mottatt sak: 23.04.2025
Status: Mottatt søknad

Sofies plass 3 B - Oppdeling av næringslokale i 1. etasje til boenhet, seksjon 60
Saksnummer: 202304350 - Byggesak
Mottatt sak: 21.03.2023
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Frydenlundgata 2 C og D - Oppføring av 15 balkonger
Saksnummer: 202461652 - Byggesak
Mottatt sak: 08.11.2024
Status: Tillatelse gitt

Frydenlundgata 6 A-C - Oppføring av åtte balkonger
Saksnummer: 202462335 - Byggesak
Mottatt sak: 28.11.2024
Status: Tillatelse gitt

Ullevålsveien fra Louises gate til Thor Olsens gate - Sykkeltilrettelegging, torg og mindre veiendringer
Saksnummer: 202204782 - Byggesak
Mottatt sak: 25.03.2022
Status: Mottatt søknad om ferdigattest

Pågående plansaker i området:
Eugenies gate 12 - planforslag til offentlig ettersyn - Utvidelse av skolegård Bolteløkka skole
Saksnummer: 202009589 - Reguleringssak
Mottatt sak: 15.06.2020

Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Detaljregulering - Sykkeltrasé
Saksnummer: 202207037 - Reguleringssak
Mottatt sak: 03.11.2023

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/217/51/11:
24.11.1937 - Dokumentnr: 305181 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:51
Gjelder denne registerenheten med flere

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

14.04.2025 - Dokumentnr: 425371 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

30.08.2004 - Dokumentnr: 58547 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 99/1386

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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,-) – estimert til kr. 113 400,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 26 400,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Large kr 11.900,- (dekkes av megler) kr. 0,-
Tilrettelegging (veil. kr 19.900,-) kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (privatvisninger inkl.) kr. 7 800,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 11 070,-

Samlet skal selger betale kr. 194 060,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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 2. mai 2025

Megler

Nikola Gresko, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90610852

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Colletts gate 11 A

Tilstandsrapport

Seksjonsleilighet
Colletts gate 11 A, 0169 OSLO
OSLO kommune
gnr. 217, bnr. 51, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 23.04.2025 **Rapportdato:** 02.05.2025 **Oppdragsnr.:** 13743-1729 **Referansenummer:** FY2091

Autorisert foretak: Fosberg Takst & Bygg AS **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Nils Fosberg
Uavhengig Takstingeniør
nils@fosbergtakstogbygg.no
906 58 222

Colletts gate 11 A, 0169 OSLO
Gnr 217 - Bnr 51
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • 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).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Colletts gate 11 A, 0169 OSLO
Gnr 217 - Bnr 51
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Seksjonsleilighet som er en del av Sameiet Colletts Gate 11 på St. Hanshaugen. Sameiet består av 19 boenheter og gjennomfører vedlikehold og oppgraderinger på felles bygningsdeler.

Gjennomgående 4-roms leilighet i 3 etasje med adkomst via felles trappeoppgang.
Boligen består av entré, gang, bad, vaskerom, kjøkken/spisestue, stue og 3 soverom. I stue er det vedovn og utgang til balkong.
Leiligheten ble betydelig pusset opp i 2023 med nytt bad, vaskerom, kjøkken og innvendige overflater. Klassiske detaljer som fløydører, stukkaturer og rosetter er i behold og takhøyden er målt til 3,12m i stua.
Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken, samt på kritiske steder på badet. Det er ikke avdekket unormale verdier.

TGUI: Bygning generelt | Andre innvendige forhold.
TG 2: Dører | Balkong | Innvendige dører |
Vaskerom-ventilasjon | Kjøkken- avtrekk.
TG 3: Ingen.

Seksjonsleilighet - Byggeår: 1903

UTVENDIG Gå til side

Klassisk bygård over 4 etasjer samt kjeller og loft, oppført i 1903 i kvartalsbebyggelse.
Grunnmur i naturstein/tegl.
Yttervegger i murverk/tegl, fasader er pusset og malt. Det er trekninger og stukkaturer mot gaten
Valmet takkonstruksjon i tre tekket med plater/papp el.

Det er malte trevinduer med 2-lags glass.
Dobbelfløyet profilert malt entrédør.
Malt dobbeltfløyet balkongdør i tre med glassfelt.
Malt glatt dør til baktrapp.
Overbygget balkong på ca 2m2 med utgang fra stue.
Støpt malt dekke og stålkonstruksjon som brystning med håndløper i tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv med stavparkett i fiskebeinsmønster.
Veggene har malte plater. Brystning på kjøkken.
Innvendige tak har malte plater. Rosetter og stukkaturer. Downlights i entré og to soverom.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ujevnheter i gulvene men innenfor toleransekrav i forskrift
Bygget har mursteinspipe og det er klassisk rundovn i støpejern i stue.
Underlag av glassplate. Forskriftsmessig avstand til brennbart materiale.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Det er eldre malte fyllingsdører med glassfelt mellom entre/gang, soverom og bad.
Fra kjøkken er det 2 doble fløydører til soverom og stue.
Porttelefon/internett/tv
Diverse garderobeskap.
Belysning.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og bilder.
Veggene har fliser. Himling med malte plater og downlights.
Innfelte hyller med belysning over toalett og i dusjen.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til over 25mm fra terskel.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og banemembran med dokumentert utførelse.
Badet har innredning med 2 skålservanter, speil med belysning veggmontert toalett og dusj i enden med fast levegg i glass og regnfallsdusj.
Badet har skjult rørføring.
Det er elektrisk styrt avtrekksvifte og luftehull i dør.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: samsvarserklæring for el-opplegg.
Veggene har malte plater. Himling med malte plater og downlights.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 25mm fra terskel.
Det er plastsluk med klemring og ukjent type tettesjikt/membran.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Det er ingen ventilering utover luftespalte under døren

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein med underlimt vaskekum i kompositt.
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, microbølgeovn, stekeovn og induksjonstopp.
Det er integrert vannkoker.
Automatisk vannstoppsystem og komfyrvakt montert.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter integrert i koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på vaskerom.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Naturlig ventilasjon er basert på termisk oppdrift.
Friskluft-tilførsel gjennom klaffer i yttervegger eller ventiler i vinduer og naturlig avtrekk gjennom innvendige ventilasjonskanaler/sjakter.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk oppvarming med panelovner i oppholdsrom, varmekabler i entré, vaskerom og bad supplert med vedovn i stue.
Sikringsskap i vaskerom.
13 kurser sikret med jordfeilautomater.
Kursfortegnelse i skap.
Sentralt brannvarslingssystem i gården med seriekoblede røykvarslere montert. Brannslukningsapparat tilgjengelig.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Colletts gate 11 A, 0169 OSLO
Gnr 217 - Bnr 51
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Seksjonsleilighet

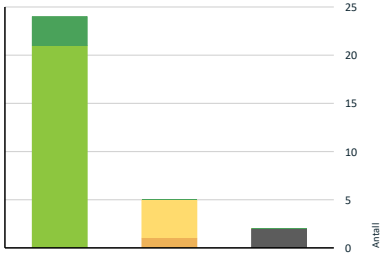
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Dagens planløsning er endret fra opprinnelig tegning.
Det er etablert vaskerom i tidligere gang.
Kjøkken er flyttet og anretning er integrert i soverom og baderom.

Colletts gate 11 A, 0169 OSLO
Gnr 217 - Bnr 51
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

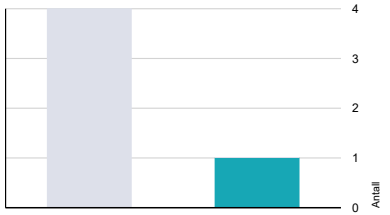
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at opplysninger gitt av eier og innhentede opplysninger fra databaser som eiendomsverdi og Statens Kartverk er i overensstemmelse med de faktiske forhold.
Takstmannen aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.
Skjulte konstruksjoner og statikk er ikke vurdert.
I henhold til Norsk Takst retningslinjer er tilstanden til felles bygningsdeler ikke vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Seksjonsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Bygning generelt** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Dører - 2** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører - 2** Gå til side
- **Våtrom > 3 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 3 Etasje > Kjøkken/spisestue > Avtrekk** Gå til side

Colletts gate 11 A, 0169 OSLO
Gnr 217 - Bnr 51
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO

Tilstandsrapport

SEKSJONSLEILIGHET

Byggeår
1903

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Klassisk bygård over 4 etasjer samt kjeller og loft, oppført i 1903 i kvartalsbebyggelse.
Grunnmur i naturstein/tegl.
Yttervegger i murverk/tegl, fasader er pusset og malt. Det er trekninger og stukkaturer mot gaten
Valmet takkonstruksjon i tre tekket med plater/papp el.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

TG 1 Vinduer

Det er malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Malt glatt dør til baktrapp er forskriftsmessig brann- og lydklassifisert.

TG 2 Dører - 2

Dobbelfløyet profilert malt entrédør.
Malt dobbeltfløyet balkongdør i tre med glassfelt.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Entredør er ikke lydklassifisert. Det er krav til dette på dører som vender mot fellesarealer.
Balkongdøren er snart 40 år gammel har slitasje. Fløydør subber på terskel men kan åpnes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Entrédøren må skiftes for å oppfylle krav i forskrift.
Balkongdøren er fortsatt fungerende men må skiftes ut på sikt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget balkong på ca 3m2 med utgang fra stue.
Støpt malt dekke og stålkonstruksjon som brystning med håndløper i tre.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er målt til 97 cm.
Kravet i forskrift er minimum 100 cm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv med stavparkett i fiskebeinsmønster.
Veggene har malte plater. Brystning på kjøkken.
Innvendige tak har malte plater. Rosetter og stukkaturer. Downlights i entré og to soverom.

Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ujevnheter i gulvene men innenfor toleransekrav i forskrift

TG 1 Pipe og ildsted

Bygget har mursteinspipe og det er klassisk rundovn i støpejern i stue.
Underlag av glassplate.
Forskriftsmessig avstand til brennbart materiale.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Innvendige dører - 2

Det er eldre malte fyllingsdører med glassfelt mellom entre/gang, soverom og bad.
Fra kjøkken er det 2 doble fløydører til soverom og stue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørene har generelt en del slitasje.
Fløydører har skjevheter men er fungerende.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Dørene er fortsatt fungerende og det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG RJ Andre innvendige forhold

Porttelefon/internett/tv
Diverse garderobeskap.
Belysning.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og bilder.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

3 ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Himling med malte plater og downlights.
Innfelte hyller med belysning over toalett og i dusjen.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

3 ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til over 25mm fra terskel.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

3 ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og banemembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l



3 ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Badet har innredning med 2 skålservanter, speil med belysning veggmontert toalett og dusj i enden med fast levegg i glass og regnfallsdusj.
Badet har skjult rørføring.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

3 ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt avtrekksvifte og luftehull i dør.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

3 ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nyere enn fem år med gjenstående reklamasjonsrett, og at det foreligger dokumentasjon på utførelsen.
Det er også foretatt fuktsøk med Protimeter MMS2 fuktindikator og det er ikke registrert unormale verdier.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

3 ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: samsvarserklæring for el-opplegg og samsvarserklæring for sluk og membran.

I samsvarserklæringen for sluk og membran er det ikke krysset av for at utførelsen samsvarer med TEK17, det er kun markert at utførelsen samsvarer med tegningen/prosjekteringen til utførende.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

3 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Colletts gate 11 A, 0169 OSLO
Gnr 217 - Bnr 51
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Veggene har malte plater. Himling med malte plater og downlights.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

3 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 25mm fra terskel.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

3 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk med klemring og ukjent type tettesjikt/membran.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring



3 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

3 ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Det er ingen ventilering utover luftespalte under døren

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er krav til forsert avtrekk på våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

Om mulig bør det etableres avtrekk fra rommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3 ETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da konstruksjonen ikke muliggjør å få noe testresultat.
Det er søkt med Protimeter MMS2 fuktindikator på utsatte steder, det er ikke avdekket unormale forhold.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein med underlimt vaskekum i kompositt.
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, microbølgeovn, stekeovn og induksjonstopp.
Det er integrert vannkoker.
Automatisk vannstoppsystem og komfyrvakt montert.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

3 ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 2 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med kullfilter integrert i koketopp.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er krav til en form for mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at sameiet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i sameiet før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på vaskerom.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Naturlig ventilasjon er basert på termisk oppdrift.
Friskluft-tilførsel gjennom klaffer i yttervegger eller ventiler i vinduer og naturlig avtrekk gjennom innvendige ventilasjonskanaler/sjakter.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TG 1 Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner i oppholdsrom, varmekabler i entré, vaskerom og bad supplert med vedovn i stue.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i vaskerom.
13 kurser sikret med jordfeilautomater.
Kursfortegnelse i skap.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2023

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring datert 31.03.2023 foreligger.
   Alt av el-anlegget ble skiftet ut.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Colletts gate 11 A, 0169 OSLO
Gnr 217 - Bnr 51
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Sentralt brannvarslingssystem i gården med seriekoblede røykvarslere montert. Brannslukningsapparat tilgjengelig.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

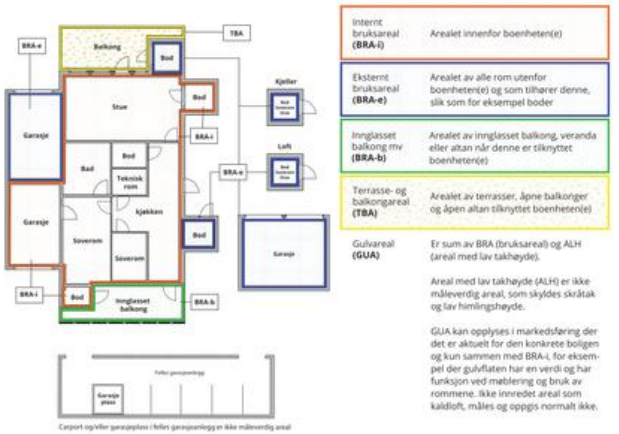
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Colletts gate 11 A, 0169 OSLO
Gnr 217 - Bnr 51
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO

Seksjonsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3 Etasje	97	1		98	3
Kjeller		10		10	
SUM	**97**	**11**			**3**
SUM BRA	**108**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 Etasje	Entré, Gang, Bad, Vaskerom, Kjøkken/spisestue, Stue, 3 Soverom	Bod	
Kjeller		2 Boder	

Kommentar

Med seksjonen følger bod i baktrapp på ca 1,2m2 og to kjellerboder på 5,6- og 3,9m2.
Arealer gjelder anviste boder. Hjemmel/bruksrett er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Dagens planløsning er endret fra opprinnelig tegning.
Det er etablert vaskerom i tidligere gang.
Kjøkken er flyttet og anretning er integrert i soverom og baderom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: 2023: Leiligheten er betydelig pusset opp med nytt bad, vaskerom , kjøkken og innvendige overflater

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Seksjonsleilighet	97	11

Kommentar

Seksjonsleilighet — Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2025	Nils Fosberg	Takstingeniør
	Tellef Bakken og Ingrid Sofie S Wentzel	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	51		11	519 m²	Statens Kartverk	Eiet

Adresse
Colletts gate 11 A

Hjemmelshaver
Ingrid Sofie Stangebye Wentzel 1/2
Tellef Bakken 1/2

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Colletts Gate 11	97 / 1377	Oslo og Omegn Boligforvaltning AS	889093552

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har beliggenhet på St.Hanshaugen mot Bislett.
Det er sentrumsnært område med gangavstand til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon.
Stort utvalg av servicetjenester som butikker, spisesteder etc i området.

Adkomstvei

Det er adkomst via offentlig vei til tomten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett

Regulering

Eiendommen er regulert for boligformål.

Om tomten

Eiet fellestomt på 519 m²

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er oppført på byantikvarens gule liste som bevaringsverdig.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
9 545 000	2022

Colletts gate 11 A, 0169 OSLO
Gnr 217 - Bnr 51
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.04.2025	Eiers opplysninger	Gjennomgått	7	Nei
Statens Kartverk	30.04.2025	Tomteforhold	Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi	30.04.2025	Hjemmelsopplysninger	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger		Byggemeldte tegninger	Gjennomgått	3	Nei
Ferdigattest	04.12.2023	Balkongutbygging	Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring	31.03.2023	Dokumentasjon på arbeid på el-anlegg.	Gjennomgått	1	Nei
Erklæring	11.05.2023	Erklæring om ansvarsrett ifm renovering av bad	Ikke gjennomgått	1	Nei
Kontrollerklæring	02.07.2023	Dokumentasjon med bilder for utført membran på bad.	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.05.2025	
2	02.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Colletts gate 11 A, 0169 OSLO
Gnr 217 - Bnr 51
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/FY2091

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bakken, Tellef	9578-5999-4-3170026	2025-04-27 22:29:10
Wentzel, Ingrid Sofie S	9578-5999-4-3518375	2025-04-27 22:34:02

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
27. apr. 2025

Oppdragsnummer
14-0276/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Colletts gate 11 A, 0169 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Ingrid Sofie Wentzel, Tellef Bakken

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. desember 2022

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: SP5180158.2.1
Forsikret i: If

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: TK Rørteknikk AS. Totalrenovering vinteren 2023.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TK Rørteknikk AS. Totalrenovering vinteren 2023.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TK Rørteknikk AS. Totalrenovering vinteren 2023.

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: Det har blitt utført omfattende vedlikehold av blant annet tak, pipe, balkong, oppgang de siste årene i regi av sameiet. Viser til styrets årsberetning for en oversikt over vedlikeholdshistorikk i sameiet siden år 2000.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rett Elektro AS. Som en del av totalrenovering vinteren 2023 ble det elektriske anlegget oppgradert.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Sameiet hadde i 2024 pålagt el-tilsyn i regi av Elvia, samt NEK405-kontroll.

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TK Rørteknikk AS. Nødvendig rørarbeid ifb. totalrenovering vinteren 2023. Sameiet fikk installert vannmåler februar 2025.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

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

Eventuell kommentar: Prinsesseovn/vedovn i stue fungerer godt.

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?

Ja

Beskriv: Det er noe murpuss som har flekket av nederst på sokkelen. Ellers er tak og balkong nylig renovert. Alle vinduer i leiligheten er fra 2020.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Gulvene i leiligheten er noe skjeve. Dette er normalt for leiligheter fra denne tiden. Bygget bærer ikke tegn til setningsskader.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Våren 2023 ble det utført oppmåling av alle leiligheter. Dette i regi av sameiet for å kontrollere sameiebrøk.

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: Sameiet har saksøkt Murmester og Entreprenør AS som følge av en uenighet knyttet til betaling etter rehabilitering av balkonger. Tvistesummen er beskjeden på ca. 50.000 kr. Sameiet mottar gratis advokatbistand.

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

Eventuell kommentar: Det er mulighet for reduksjon av felleskostnader som følge av at sameiet har god likviditet, og dermed kan gjøre en ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld.

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0276/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Wentzel, Ingrid Sofie S	**2025-04-27**	**Bakken, Tellef**	**2025-04-27**

Identifikasjon

bankID Wentzel, Ingrid Sofie S

Identifikasjon

bankID Bakken, Tellef

SIGNICAT

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Humma Mahmood — Dato utkjørt: 29.04.25 Side 1 av 3

Sameiet Colletsgate 11	**Vår ref.:**	726/11	**Fødselsdato eier:** 23.07.1994
COLLETTS GATE 11 B	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:** 28.04.1996
0169 OSLO	**Eiere:**	Tellef Bakken, Ingrid Sofie Stangebye Wentzel	
Organisasjonsnr: 889 093 552	**Seksjonsnr:**	11	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 458**

Felleskostnader:	Renter og avdrag		2 834
	Felleskostnader		4 285
	Tillegg bredbånd		339
	Kabel-TV-avgift	(512,00 i Mar. 25)	0

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.05.2025** **Tot. utg. i kr.:** **7 434**

Felleskostnader:	Renter og avdrag	2 810
	Felleskostnader	4 285
	Tillegg bredbånd	339

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	394 365	Gjeld siste årsoppg.:	206 436
Klient ajourf. lån:	5 630 552	Klient gj. s. årsoppg.:	2 930 552

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16369728990, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 29.04.2025: 7.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 79
Saldo per 29.04.2025: 5 598 358
Andel av saldo: 394 365
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.12.2044)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Ingrid Sofie Stangebye Wentzel
Adresse:	COLLETTS GATE 11 A
Postnr/-sted:	0169 OSLO
E-post:	styret.collettsgate11@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 29.04.2025

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	206 436	Andre inntekter:	2 022
Annen formue:	27 114	Utgifter:	12 171		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	11	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	217/51 - seksjon:11
Bygningstype:	Bygård
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	82951834

Boligopplysninger:

Sameiet Colletsgate 11	**Vår ref.:**	726/11	**Fødselsdato eier:** 23.07.1994
COLLETTS GATE 11 B	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:** 28.04.1996
0169 OSLO	**Eiere:**	Tellef Bakken, Ingrid Sofie Stangebye Wentzel	
Organisasjonsnr: 889 093 552			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

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

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

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

Skifte av navn på ringeklokke kan bestilles hos styret.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding om tidligere års vedlikehold.

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

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

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

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

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

Boligopplysninger:

Sameiet Colletsgate 11	**Vår ref.:**	726/11	**Fødselsdato eier:**	23.07.1994
COLLETTS GATE 11 B	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	28.04.1996
0169 OSLO	**Eiere:**	Tellef Bakken, Ingrid Sofie Stangebye Wentzel		

Organisasjonsnr: 889 093 552

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Annen informasjon:



Innkalling til årsmøte

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

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet Colletsgate 11

årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 06.05.2025, kl 19:00

Sted: Digital

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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

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

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

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

Tilgang til møtet:

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

Bli med i møtet nå

Møte-ID: 320 033 474 462 1

Passord: 8Yg3MV2Y

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

Husk:

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

Årsmøte i Sameiet Colletsgate 11

Tirsdag 06.05.2025, kl 19:00
Digital

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Colletsgate 11

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Orientering om budsjett for 2025

3.4 Styrehonorar

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

Forslag til vedtak: Styret honoreres med kr 70 000.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret

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

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

arbeidsoppgaver som kan utføres på dugnad.

4.2 Orientering om HMS og internkontrollrutiner

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

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

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

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

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

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

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Sara Rivenes Lafontan

Årsmøte må velge et nytt varamedlem.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 19.04.2025

Styret i Sameiet Colletsgate 11

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

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Sameiet Colletsgate 11

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

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært:

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

Styret har bestått av 2 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på styret.collettsgate11@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Sameiet Colletts gate 11

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

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet har vaktmestertjeneste med Rene Bygårder AS.

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

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

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

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

Annet om avholdshåndtering

Benytt Oslo Kommunes gjenbruksstasjoner for avfall som ikke er husholdningsavfall.

Bruk av iSekk eller lignende avfallshåndtering

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

Se for øvrig sameiets gjeldende ordensregler.

Bredbånd

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

Nøkler, skilt, ringeklokke

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

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

Skifte av navn på ringeklokke kan bestilles hos styret.

HMS, brannsikkerhet, internkontroll, mv.

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

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

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

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

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

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

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

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

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

Forsikring

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

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

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

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

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 1 boenheter.

Vedlikehold, mv.

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

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

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

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

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

2021: Bytte av brannvarslingssentral.

2021: Reparasjon og tetting av gjerde mot Bennechesgate 8.

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

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

2017: Installert ventilasjonsanlegg i kjeller.

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

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

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

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

2008: Asfaltere bakgård.

2007: Oppussing/maling av oppganger.

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

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

2004: Loftsutbygging.

Styrets arbeid i 2024/2025

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

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

Styret har i 2024/2025 arbeidet med følgende:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

19.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Colletsgate 11

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.04.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

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

Årsregnskap 2024 - Balanse

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

Årsregnskap 2024 - Balanse

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

Oslo 31.12.24
Styret i Sameiet Colletsgate 11

Sted:_____, dato:_____

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

726 Sameiet Colletsgate 11

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

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

Note 2 - Forvaltning og revisjon

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

Sameiet har fravalgt revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

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

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

Noter 726 Sameiet Colletsgate 11

Note 4 - Ansatte og OTP

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

Note 5 - Vedlikehold

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

Note 6 - Eksterne tjenester

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

Note 7 - Andre driftsutgifter

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

Note 8 - Renteinntekter

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

Note 9 - Rentekostnader

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

Noter 726 Sameiet Colletsgate 11 Orgnr: 889093552

Note 9 - Rentekostnader

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

Noter 726 Sameiet Colletsgate 11

Note 10 - Andre finansposter

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

Note 11 - Disponible midler

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

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

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

Note 13 - Egenkapital

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

Noter 726 Sameiet Colletsgate 11 Orgnr: 889093552

Note 14 - Lån

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

Lån

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

Resultat og balanse med noter for Sameiet Colletsgate 11.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Colletsgate 11

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

Sameiet Colletsgate 11

årsmøte 2024

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 16.04.2024, kl 17:00

Sted: Zoom

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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styret.collettsgate11@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _ _ _

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

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

Tilgang til møtet:

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

    Link: https://us06web.zoom.us/j/84333530635

    Oppgi passord: 966388

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

2. Ringe inn fra telefon

    Ring tlf. 23 96 05 88

    Tast så følgende:
    Meeting ID: 843 3353 0635 #
    Passord: 966388 #

Husk:

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

Årsmøte i Sameiet Colletsgate 11

Tirsdag 16.04.2024, kl 17:00

Zoom

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Colletsgate 11

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Orientering om budsjett for 2024

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styret har vurdert det som rimelig å motta styrehonorar for arbeidet utført i 2023. Det er tiltenkt at dette er en praksis som videreføres fremover da det krever mye tid, arbeid, oppfølging og ansvar å sitte i styret.

Praksis viser at rollene som styremedlem og styreleder ikke går på rundgang slik opprinnelig tiltenkt, der alle bidrar til å forvalte fellesskapets interesser. Dette har resultert i at enkelte sameiere påtar seg ansvar og styreverv, i mangel på engasjement/initiativ hos andre. Det er rimelig å kompenseres for dette. Alternativet er å leie inn eksterne, profesjonelle styreleder/styremedlem, hvilket antas å medføre en betydelig høyere kostnad.

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 50 000.

Beløpet ligger i budsjettet for 2024.

4. Orientering

4.1 Dugnad

Det informeres om at det planlegges avholdt dugnad **7. mai kl. 18:00.**

Det ønskes en særlig gjennomgang og opprydding av sykkelboden og folk bes om å merke syklene sine tydelig med "2024" samt ta sykler ut av boden på selve dugnaden. Sykler som ikke er merket og tatt ut av sykkelboden til dugnaden vil bli kastet/gitt bort.

Vi bestiller som vanlig container som alle kan benytte for å kvitte seg med avfall.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om nye ordensregler

Vedlagt følger forslag til nye Husordensregler.

Årsmøte bes stemme om å vedta nye Husordensregler.

5.2 Forslag fra styret om nye vedtekter

Vedlagt følger forslag til nye Vedtekter.

Årsmøte bes stemme om å vedta nye Vedtekter.

5.3 Votering over finansiering av fremtidig vedlikehold og IN-ordning

På årsmøtet i 2023 ble det vedtatt at det etableres individuell innbetalingsmulighet på sameiets lån, såkalt IN-ordning. Ordningen innebærer at de seksjonene som ønsker å nedbetale sin andel av fellesgjelden har anledning til dette.

Kostnaden for IN-ordning medfører et etableringsgebyr på kr. 15.000 samt et årlig gebyr for tjenesten kr. 7.000 for sameiet. Det årlige gebyret betales i lånets løpetid. Ved individuell nedbetaling betaler i tillegg beboer et gebyr på kr. 2.700 (priser for 2024).

IN-ordning skal i utgangspunktet etableres på eksisterende lån, etter vedtaket fra årsmøtet i 2023. Ved fremtidig låneopptak, som er aktuelt ved fremtidig vedlikehold i sameiet, må det tas opp et nytt lån og etableres en ny IN-ordning som krever tilsvarende etablering- og driftskostnad. I tillegg må sameiet betale kr. 7.500 per refinanisering/etablering av lån i gebyr til banken.

Styret forventer også flere nødvendige, større vedlikeholdsoppgaver i årene som kommer og ønsker derfor å drøfte med årsmøte beste praksis for fremtidig finansiering og forholdet til IN-ordning.

1. Spørsmål om hvordan ekstraordinære vedlikeholdsoppgaver skal finansieres for fremtiden:

Alternativ 1: Opptak av banklån for å finansiere fremtidig vedlikehold.

Dersom dette alternativet velges må det også tas stilling til IN-ordning og hvordan sameiet ønsker dette praktisert fremover.

Alternativ 2: Innkreving av kapitalinnskudd fra hver seksjon for å finansiere fremtidig vedlikehold. Dette innebærer at hver seksjon betaler sin andel av vedlikeholdet ved ekstraordinær innbetaling til sameiet.

Alternativ 2 a): All fremtidig finansiering for vedlikeholdsbehov skjer gjennom innkreving av kapitalinnskudd fra hver seksjon.

Alternativ 2 b): Innkreving av kapitalinnskudd fra hver seksjon for å finansiere fremtidig vedlikehold opp til veiledende avtalt terskelverdi per vedlikehold, men aldri mer enn avtalt maksbeløp per år. Kostnader som overstiger disse summene vil i sin helhet bli finansiert med opptak av lån.

Styret foreslår her kr. 300 000 per vedlikehold, men aldri mer enn kr. 400 000 per år.

Andre forslag til verdier/summer mottas gjerne.

Det presiseres at hver seksjon da kun er skyldig sin sameieandel av fastsatte beløp.

Årsmøte bes stemme over hvilket alternativ for finansiering som skal være veiledende for styret i fremtidig finansieringsbehov for ekstraordinært vedlikeholdsarbeid.

2. Spørsmål om hvordan IN-ordning skal praktiseres i sameiet.

Alternativ 1: Annullere vedtaket fra årsmøtet 2023. Sameiet etablerer ingen IN-ordning på eksisterende lån.

Alternativ 2: Sameiet aktiverer IN-ordning på eksisterende lån, men ikke fremtidige lån.

Alternativ 3: Hvert lån i sameiet, eksisterende og nye, etableres med IN-ordning.

Årsmøte bes stemme over hvilket alternativ for fremtidig praktisering av IN-ordning som ønskes i sameiet.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Kirsti Eriksen.

Forslag til vedtak: Forslag til valg av styreleder:Ingrid Sofie Stangebye Wentzel

Andre forslag kan fremmes på årsmøte.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Tina Narvestad

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Ingrid Sofie Stangebye Wentzel.

Forslag til vedtak: Forslag til valg av styremedlem: Tage Rørå

Andre forslag kan fremmes på årsmøte. Det skal velges to styremedlemmer i tillegg til styreleder.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Dagfinn Tranberg og Aimée Singer Hakaj.

I henhold til nye vedtekter skal det kun velges ett varamedlem.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 11.03.2024

Styret i Sameiet Colletsgate 11

Styreleder, Kirsti Eriksen
Styremedlem, Ingrid Sofie Stangebye Wentzel
Styremedlem, Tina Narvestad
Varamedlem, Dagfinn Tranberg
Varamedlem, Aimée Singer Hakaj

ÅRSMELDING

2023



Årsmelding 2023 for Sameiet Colletsgate 11

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

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Kirsti Eriksen
Styremedlem, Ingrid Sofie Stangebye Wentzel
Styremedlem, Tina Narvestad
Varamedlem, Dagfinn Tranberg
Varamedlem, Aimée Singer Hakaj

Styret har bestått av 3 kvinner og ingen menn.

Styret kan kontaktes på styret.collettsgate11@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Sameiet Colletsgate 11

Sameiet Colletsgate 11 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 889093552. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 19 boligenheter.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet har ikke avtale om vaktmestertjeneste. Beboer, Dagfinn Tranberg (oppgang B) utfører noen vaktmesteroppdrag i samråd med og på forespørsel fra styre.

Alle beboere må ta felles ansvar for at det er hyggelig rundt oss, dette innebefatter:

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

Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste med Rene Trapper AS. Rengjøringen skjer annen hver uke i våre 2 hovedoppganger.

Annet om avholdshåntering

Benytt Oslo Kommunes gjenbruksstasjoner for avfall som ikke er husholdningsavfall.

Dersom du bruker iSekk(el)

iSekk må fjernes straks den ikke er i bruk. iSekk stående i gaten tiltrekker seg mye søppel fra forbipasserende og forsøpler nabolaget.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet har avtale med Telia AS som leverer kabel-tv tjenester, med muligheter for bredbånd, telefoni og digital-tv. Avtale inneholder digital tv, i tillegg får alle 5mbps bredbåndslinje + modem. Beboere må selv kontakte Telia for individuelle tilleggsvalg. Alle kan fritt velge andre bredbåndleverandører.

Nøkler, skilt

Sameiet har ingen spesiell avtale for leverandør av nøkler og postkasseskilt. Postkasseskilt er standard, og vi etterstreber et felles utseende på skilt. Skifte av navn på ringeklokke kan bestilles hos styret. Det vises for øvrig til sameiets ordensregler.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

Brannsikringsutstyr

Sameiet har seriekoblet røykvarlingsutstyr i alle leiligheter og i fellesarealene. Kontrollpanelet for varslerne henger på veggen til venstre i første etasje i oppgang A. Vi har service på anlegget en gang per år, ellers må styre kontakte leverandøren Branntek AS ved feil.

Hva gjør vi når alarmen utløses?

Først og fremst alle må gå ut, og det er plikt for alle å finne ut hvor alarmen er utløst.

Hvordan finne ut hvor alarmen er utløst?

Gå til panelet i oppgang 1. Der står det hvor alarmen er utløst. Bruk lykt for å se hva som står i panelet. Det henger også info på veggen under panelet på hvordan alle kan stoppe og resette alarmen. Ved utløsning av alarmen, skal den alltid resettes. Dersom du har forårsaket at alarmen utløses, er du pliktig til å resette. Ta kontakt med styre, eventuelt naboer for hjelp ved problemer.

I 2023 er sameiets sentralkoblede brannalarmer tilkoblet 110-sentralen med direkte varsling og utrykning. Det er viktig å melde fra til 110-sentralen dersom alarmen utløses ved et uhell. Melding må gis umiddelbart for å unngå unødvendig utrykning og gebyr.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter

(Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Colletsgate 11, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

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

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

Følgende er gjort i år:

- Sameiet har fått gjennomført en brannteknisk tilstandsanalyse. Dette er utført etter krav fra Oslo Brann- og redningsetat. I henhold til tiltaksplan skal flere tiltak utbedres innen 2 år. Ett av tiltakene vil være IK-el i henhold til NEK 405. Autoriserte fagfolk skal sjekke det elektriske anlegget iht. NEK 405, minst hvert 5. år.
- Styreleder og vaktmester kontrollerer fellesarelser og kjeller sammen på dugnad. Vaktmester kontrollerer fellesarealer og melder fra til styre ved avvik, eller hendelser.

Forsikring

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

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

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

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

Forsikringsforskrifter og -detaljer

Erstatningsgrunnlag: Fullverdi
Forsikringssum: 83 238 804 kr
Felleskostnader for boligselskap: Inntil 36 måneder
Egenandel: 50 000 kr
Egenandel - Huseieransvar: 10 000 kr

Maksimal erstatning per vanninntrengingsskade via tak: 200 000 kr
Maksimal erstatning per forsikringsår ved slike vanninntrengingsskader: 600 000 kr

Forhøyde egenandeler - eiendom og avbrudd
Rørbrudd, frost og utstrømning
Egenandelen øker med 10 000 kr ved skade som skyldes frost.

Svikt i bærende bygningskonstruksjoner
Ved svikt i bærende bygningskonstruksjoner er egenandelen forhøyd, avhengig av bygningstype.

Vannskader tilknyttet eldre boligbygninger
Egenandelen øker med 5 000 kr ved skade og følgeskade ved lekkasje fra vanntilkoblende maskiner og

varmtvannsbeholdere eldre enn 20 år.

Egenandelen øker med 10 000 kr ved skade

- fra utett våtrom eldre enn 30 år.
- på innvendig rør eldre enn 50 år.

Ved Super-dekning økes også egenandelen med 10 000 kr ved

- vanninntrenging via tak og takgjennomføringer eldre enn 30 år.

Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 5 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2023: Diverse brannteknisk: Rabbitzpuss tak i kjeller. Tilkobling av sentrale brannalarmer til 110-sentralen. Utskiftning av slokkeutstyr i fellesarealer i tillegg til skilting av slokkeutstyr.
2023: Oppussing av vinduskarmer utvendig i oppgang A. Boning av gulv i oppganger.
2022: Oppussing av oppgang A og B. Vegger, tak, lister, vinduskarmer og trapper er malt. Belegg er byttet i trapper. Utvendig vinduskarmer i oppgang A vil bli malt våren 2023.
2021: Bytte av brannvarslingssentral
2021: Reparasjon og tetting av gjerde mot Bennechesgate 8
2020: Pipehatter på alle piper.
2020: Nytt belegg på takvegger inn mot bakgården i 5 etasje.
2019: Ny membran på terrasse i 5 etasje i oppgang B, og i hjørneleilighet i oppgang A.
2017: Installert ventilasjonsanlegg i kjeller.
2015: Bygget søppelhus i bakgården
2015: Hovedsikringer er byttet automatsikringer til alle leiligheter og for fellesarealene
2014: Byttet alt slokkeutstyr, og innstallert slukkeutstyr i fellesarealene
2013: Rehabiltering av piper, i henhold til krav fra Brann- og redningsetaten i Oslo Kommune
2011: Nytt gjerde i bakgården
2011: Innstallert sykkelstativ i garasjen
2008: Asfaltere bakgård
2007: Oppussing/maling av oppganger
2006: Skifte belysning i oppganger
2006: Nye postkasser
2006: Nye balkonger for enheter, etter eget valg
2006: Brannvarslingsanlegg
2005: Nye brannsikre dører til alle leiligheter
2005: Nye takrenner
2005: Branndør kjeller
2004/ Loftsutbygging

Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 5 styremøter, i tillegg til at flere saker er løst ved e-postdialog.

Styret har i 2023 arbeidet med følgende:

Endret forsikring fra Gjensidige til If. Årlig forsikringspremie har dermed blitt redusert fra kr. 316 228 til kr. 109 364.

Gjennomført en brannteknisk tilstandsanalyse hos Norsk Brannvern AS. Tilstandsanalysen er et av flere krav fra Oslo Brann- og redningsetatet. Tilstandsanalysen har resultert i en tiltaksliste over lovpålagt utbedring av brannsikkerhet. Strakstiltakene er har blitt utført. De gjenstående tiltakeme må utbedres innen juni 2025.

Arbeidet med gjennomgang av gjeldende avtaler for å se på eventuell kostnadsbesparelser og fortsetter med dette arbeidet i 2024. Styret har også startet med å utarbeide en plan for fremtidig vedlikehold, kostnader knyttet til dette og finansieringsformer.

Innhenting av tilbud for vedlikehold og oppussing av fasaden.

Styret har valgt å utsette iverksettelse IN-ordning på dagens lån. Grunnen er kostnaden for å inngå IN-ordingg, og diskusjon om hvordan vi skal finansiere fremtidig vedlikehold. Fremtidig finansiering er en av sakene styret legger frem på årets årsmøte.

Det ble avholdt dugnad i sameiet 11. mai 2023.

Felleskostnadene ble vedtatt økt fra februar 2024. Økning renter og avdrag ga en økning på 6 %, kabel-TV/bredbåndstillegg pr enhet pr mnd har økt fra kr. 429,- til kr. 499,- pr enhet, øvrige felleskostnader økte med 10% grunnet økning i kommunale utgifter og generell prisøkning på øvrige tjenester sameiet benytter seg av.

Kostnadsutvikling 2024

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr -627 858, og endringer i disponible midler på kr -758 857.

Det budsjetterte underskuddet skyldes vedlikeholdsarbeid. Styret har budsjettert kr. 225 000 til brannteknisk utbedring med rabbitspuss i kjeller og kr. 450 000 kr til vedlikehold av sokkel/fasade. Brannteknisk utbedring i kjeller er allerede finansiert gjennom låneopptak. Det er ikke enda besluttet hvordan eventuelt vedlikehold av sokkel/fasade skal finansieres.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

22.03.2024

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Colletsgate 11

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.03.2024

ÅRSREGNSKAP

2023



Årsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 025 932	907 560	1 025 926	1 094 557
Sum		**1 025 932**	**907 560**	**1 025 926**	**1 094 557**
Sum		**1 025 932**	**907 560**	**1 025 926**	**1 094 557**
Forretningsførsel og revisjon	2	49 503	44 964	47 400	67 500
Lønn og honorarer	3, 4	0	0	0	57 050
Vedlikehold	5	346 635	509 123	185 000	842 500
Eksterne tjenester	6	115 617	87 372	65 000	100 000
Kabel-tv og bredbånd		108 628	82 623	105 000	114 000
Forsikring		257 355	270 466	297 000	120 000
Kommunale avgifter		195 021	174 019	187 500	232 500
Brensel og strøm		37 810	60 194	55 000	55 000
Andre driftsutgifter		33 715	18 792	24 000	30 000
Sum		**1 144 284**	**1 247 552**	**965 900**	**1 618 550**
Driftsresultat		**-118 352**	**-339 992**	**60 026**	**-523 993**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	17 624	5 539	0	0
Rentekostnad	8	104 378	50 169	89 366	103 865
Andre finansposter	9	30 369	27 625	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-56 384**	**-17 005**	**-89 366**	**-103 865**
Årsresultat	**10**	**-174 736**	**-356 997**	**-29 340**	**-627 858**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-125 625	-978 294	-131 329	-130 999
Opptak lån		0	1 700 000	0	0
Endring i disponible midler	**10**	**-300 361**	**364 709**	**-160 669**	**-758 857**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 630	13 472
Forskuddsbetalte kostnader	11	37 552	145 355
Andre fordringer		0	4 610
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		484 527	822 093
Sum omløpsmidler		**525 709**	**985 530**
SUM EIENDELER		**525 709**	**985 530**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-891 757	-534 760
Årets resultat	10	-174 736	-356 997
Sum egenkapital	**12**	**-1 066 493**	**-891 757**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	13	1 574 375	1 700 000
Sum langsiktig gjeld		**1 574 375**	**1 700 000**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 925	6 193
Leverandørgjeld		304	166 483
Påløpne renter		5 952	4 611
Annen kortsiktig gjeld		4 645	0
Sum kortsiktig gjeld		**17 827**	**177 287**
Sum gjeld		**1 592 202**	**1 877 287**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**525 709**	**985 530**

Oslo 31.12.23
Styret i Sameiet Colletsgate 11

Sted:_____, dato:_____

Kirsti Eriksen Styreleder	Ingrid Sofie Stangebye Wentzel Styremedlem	Tina Narvestad Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	707 426	694 812	769 637	756 939
3607 Renter og avdrag	220 694	152 784	158 477	233 937
3612 Inntekt kabel-tv	97 812	59 964	97 812	103 681
Sum	**1 025 932**	**907 560**	**1 025 926**	**1 094 557**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Forretningsførerhonorar	36 684	34 320	37 000	38 500
Annen regnskapsførsel	12 819	10 644	10 400	29 000
Sum	**49 503**	**44 964**	**47 400**	**67 500**

Sameiet har fravalgt revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	0	0	0	50 000
Arbeidsgiveravgift	0	0	0	7 050
Sum	**0**	**0**	**0**	**57 050**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av årsmøte. Det ble ikke vedtatt noe honorar i 2022/2023.

Note 4 - Ansatte og OTP

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

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	286 549	499 723	185 000	842 500
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	60 086	0	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	0	9 400	0	0
Sum	**346 635**	**509 123**	**185 000**	**842 500**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6330 Vaktmestertjenester	35 605	45 482	20 000	20 000
6360 Renhold	46 872	33 210	35 000	50 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	33 140	8 680	10 000	30 000
Sum	**115 617**	**87 372**	**65 000**	**100 000**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt driftskonto	17 624	5 177	0	0
8055 Renteinntekt særvilkår 3	0	363	0	0
Sum	**17 624**	**5 539**	**0**	**0**

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8143 Lånenr 1213.8428557	0	38 058	0	0
8144 Lånenr 1636.56.81442	104 378	12 111	89 366	103 865
Sum	**104 378**	**50 169**	**89 366**	**103 865**

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8090 Utbytte	30 369	27 625	0	0
Sum	**30 369**	**27 625**	**0**	**0**

Note 10 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	**808 243**	**443 534**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-174 736	-356 997
Opptak av langsiktig lån	0	1 700 000
Avdrag langsiktig lån	-125 625	-978 294
B. Årets endring i disponible midler	**-300 361**	**364 709**
C. Disponible midler 31.12	**507 882**	**808 243**

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1742 Forskuddsbetalt forsikring	9 115	119 065
1749 Forskuddsbetalte kostnader	28 437	26 290
Sum	**37 552**	**145 355**

Note 12 - Egenkapital

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

Noter 726 Sameiet Colletsgate 11

Note 13 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Oppussing av oppgangene
Lånenummer:	**16365681442**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	6.90 %
Beregnet innfridd:	12.12.2032
Opprinnelig lånebeløp:	1 700 000
Lånesaldo 01.01:	1 700 000
Avdrag i perioden:	125 625
Lånesaldo 31.12:	**1 574 375**
Saldo 5 år frem i tid:	819 820

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365681442	1	128 054	128 054
	2	110 904	221 808
	1	109 760	109 760
	1	107 474	107 474
	1	93 754	93 754
	3	91 467	274 401
	1	86 894	86 894
	1	83 464	83 464
	1	65 170	65 170
	2	64 027	128 054
	1	62 884	62 884
	1	60 597	60 597
	2	58 310	116 620
	1	35 443	35 443

Resultat og balanse med noter for Sameiet Colletsgate 11.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Colletsgate 11

Styreleder	Kirsti Eriksen (sign.)	12.03.2024
Styremedlem	Tina Narvestad (sign.)	21.02.2024
Styremedlem	Ingrid Sofie Stangebye Wentzel (sign.)	06.03.2024

VEDLEGG



ORDENSREGLER FOR SAMEIET COLLETTS GATE 11

Generelt

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

2. Ordensreglementet er et supplement til sameiets vedtekter.

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

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

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

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

Orden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Døren til kjellerbodene skal alltid være låst.

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

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

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

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

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

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

Ro

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

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

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET COLLETTS GATE 11

(sist oppdatert [·] 2024)

***

§ 1 – Om eierseksjonssameiet

a) Sameiets navn er Sameiet Colletts gate 11.

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

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

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

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

§ 2 – Eierskifte

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

b) Ved eierskifte skal seksjonseier betale et innflytningsgebyr. Beløpet fastsettes av styret.

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

§ 3 – Nærmere om utleieforhold

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

b) Ved utleie skal seksjonseier betale et utleiegebyr per nye leietaker. Beløpet fastsettes av styret.

§ 4 – Seksjonseiernes bruksrett og plikter

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

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

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

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

e) Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet ordensregler for eiendommen.

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

§ 5 – Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

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

§ 6 – Vedlikehold

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

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

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

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

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

Utkast 21.03.24

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

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

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

§ 7 – Bygningsmessige arbeider

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

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

§ 8 – Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

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

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

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

d) Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold. Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter fordelingsnøkkelen.

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

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

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

§ 9 – Seksjonseiernes ansvar utad

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

§ 10 – Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

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

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

§ 11 – Årsmøtet

a) Reglene i eierseksjonsloven kapittel VI gjelder.

§ 12 – Styret

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

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

c) Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

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

f) For øvrig gjelder eierseksjonslovens kapittel VII.

§ 13 – Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

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

§ 14 – Tvisteløsning og forrang

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier skal avgjøres ved de alminnelige domstoler,

Utkast 21.03.24

med Oslo tingrett som avtalt verneting.

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

***

PROTOKOLL

2024



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Colletsgate 11 tirsdag 16.04.2024 kl. 17:00 - Zoom .

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Colletsgate 11

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anette Cecilie Johnsen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 9 seksjonseiere og 5 representert med fullmakt, til sammen 14 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Anette Cecilie Johnsen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Kirsti Erikesen valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2023

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Orientering om budsjett for 2024

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 50 000,-

4. Orientering

4.1 Dugnad

Det ble informert om at dugnad avholdes 7. mai kl. 18:00.

Det ønskes en særlig gjennomgang og opprydding av sykkelboden og folk bes om å merke syklene sine tydelig med "2024" samt ta sykler ut av boden på selve dugnaden. Sykler som ikke er merket og tatt ut av sykkelboden til dugnaden vil bli kastet/gitt bort.

Vi bestiller som vanlig container som alle kan benytte for å kvitte seg med avfall.

Vedtak:
Tatt til orientering

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om nye ordensregler

Sak 5.3 ble votert over før sak 5.1 og 5.2. Årsmøtet bestod av 14 seksjonseiere under voteringen av sak 5.1.

Vedtak:
Foreslåtte vedtekter ble enstemmig vedtatt

5.2 Forslag fra styret om nye vedtekter

Det kom en ny seksjonseier under sak 5.2- årsmøtet besto av 15 stemmeberettigede under behandling av sak 5.2.

Vedtak:
Foreslåtte vedtekter foreslås vedtatt.

Det voteres over om § 2 B og § 3 B skal beholdes/strykes særskilt, med 1 stemme for å beholde, 9 stemmer for å stryke, 5 passive stemmer. Punktet strykes da det ikke foreligger 2/3 flertall for å innta punktet.

Det voteres over § 8 d skal beholdes/strykes særskilt, med 5 stemmer for å beholde, 5 stemmer for å stryke, 5 passive stemmer. Punktet strykes da det ikke foreligger 2/3

flertall for å innta punktet.

Foreslåtte vedtekter ble enstemmig vedtatt med følgende endring: §§ 2 og 3 B og 8 d) strykes.

5.3 Votering over finansiering av fremtidig vedlikehold og IN-ordning

Sak 5.3 ble votert over før sak 5.1 og 5.2. Årsmøtet bestod av 14 seksjonseiere under voteringen av sak 5.3

Vedtak:
Votering 1 - kapitalinnhenting på inntil 400 000,- pr år eller kun låneopptak

Det voteres over prinsippvedtak for om det ved mindre vedlikeholdstiltak (inntil kr 400 000,- pr år) skal hentes inn kapital eller lånefinansiering fra seksjonseierne etter brøk:

- Lånefinansiering (alt 1) - fikk 6 stemmer for
- Kapitalinnkreving på vedlikehold på inntil 400 000,- pr år - fikk 7 stemmer for
- Det ble avgitt en passiv stemme

Det ble vedtatt at sameiets styret kan innhente inntil 400 000,- pr år til vedlikehold fra eierne etter sameiebrøk med 7 stemmer for, 6 stemmer mot og 1 passiv stemme

Votering 2 - ordning om særfordelt lån med innbetalingsordning

Det voteres over følgende alternativ (alternativ 3 voteres ikke over):

- Alternativ 1: Annullere vedtaket fra årsmøtet 2023. Sameiet etablerer ingen IN-ordning på eksisterende lån - 14 stemmer for
- Alternativ 2: Sameiet aktiverer IN-ordning på eksisterende lån, men ikke fremtidige lån - 0 stemmer for

Det ble enstemmig vedtatt å annullere vedtaket fra årsmøtet 2023. Sameiet etablerer ikke individuell innbetalingsordning på sameiets lån.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Ingrid Sofie Stangebye Wentzel ble valgt som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Tage Rørå ble valgt som styremedlem for 2 år

Ellen Wærnhus ble valgt som styremedlem for 1 år

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Sara Rivenes Lafontan ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 18:59

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Ingrid Sofie Stangebye Wentzel, for 2 år
- Styremedlem: Ellen Wærnhus for 1 år
- Styremedlem: Tage Rørå for 2 år
- Varamedlem: Sara Rivenes Lafontan for 1 år

Protokoll for Sameiet Colletsgate 11

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anette Cecilie Johnsen (sign.)	16.04.2024
Protokollvitne	Kirsti Eriksen (sign.)	16.04.2024

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET COLLETTS GATE 11

(vedtatt på årsmøtet 16. april 2024)

***

§ 1 – Om eierseksjonssameiet

a) Sameiets navn er Sameiet Colletts gate 11.

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

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

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

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

§ 2 – Eierskifte

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

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

§ 3 – Nærmere om utleieforhold

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

§ 4 – Seksjonseiernes bruksrett og plikter

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

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

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

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

e) Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet ordensregler for eiendommen.

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

§ 5 – Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

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

§ 6 – Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7 – Bygningsmessige arbeider

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

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

§ 8 – Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

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

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

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

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

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

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

§ 9 – Seksjonseiers ansvar utad

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

§ 10 – Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

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

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

§ 11 – Årsmøtet

a) Reglene i eierseksjonsloven kapittel VI gjelder.

§ 12 – Styret

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

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

c) Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

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

f) For øvrig gjelder eierseksjonslovens kapittel VII.

§ 13 – Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

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

§ 14 – Tvisteløsning og forrang

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

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

***

ORDENSREGLER FOR SAMEIET COLLETTS GATE 11

Generelt

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

2. Ordensreglementet er et supplement til sameiets vedtekter.

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

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

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

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

Orden

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

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

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

Vedtatt på årsmøtet 16. april 2024

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

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

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

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

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

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

14. Døren til kjellerbodene skal alltid være låst.

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

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

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

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

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

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

Vedtatt på årsmøtet 16. april 2024

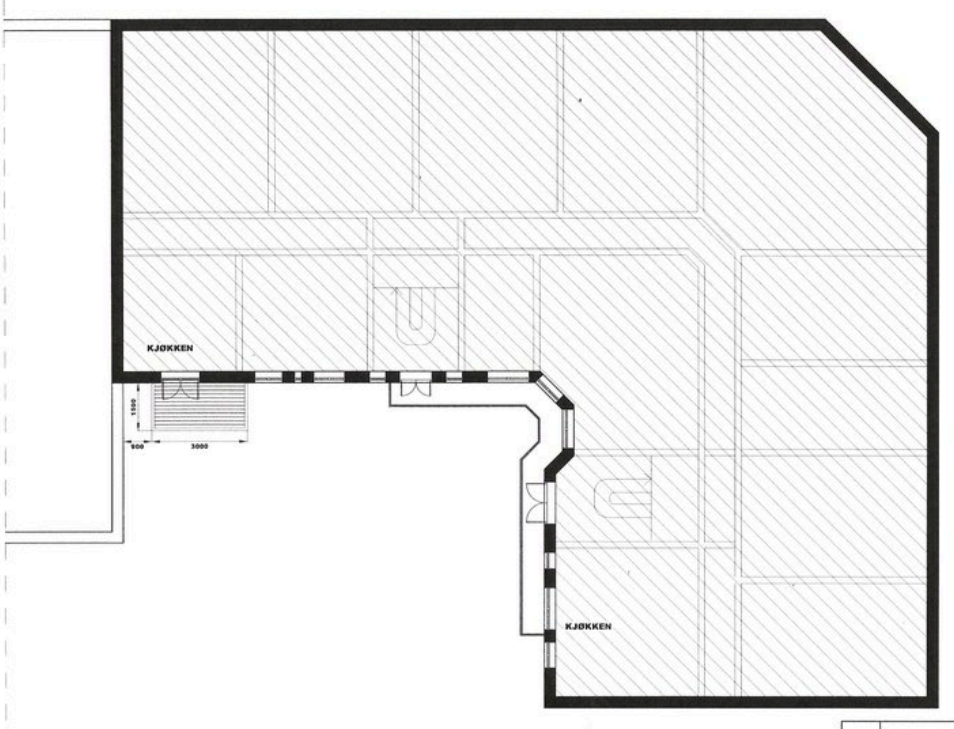
Ro

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

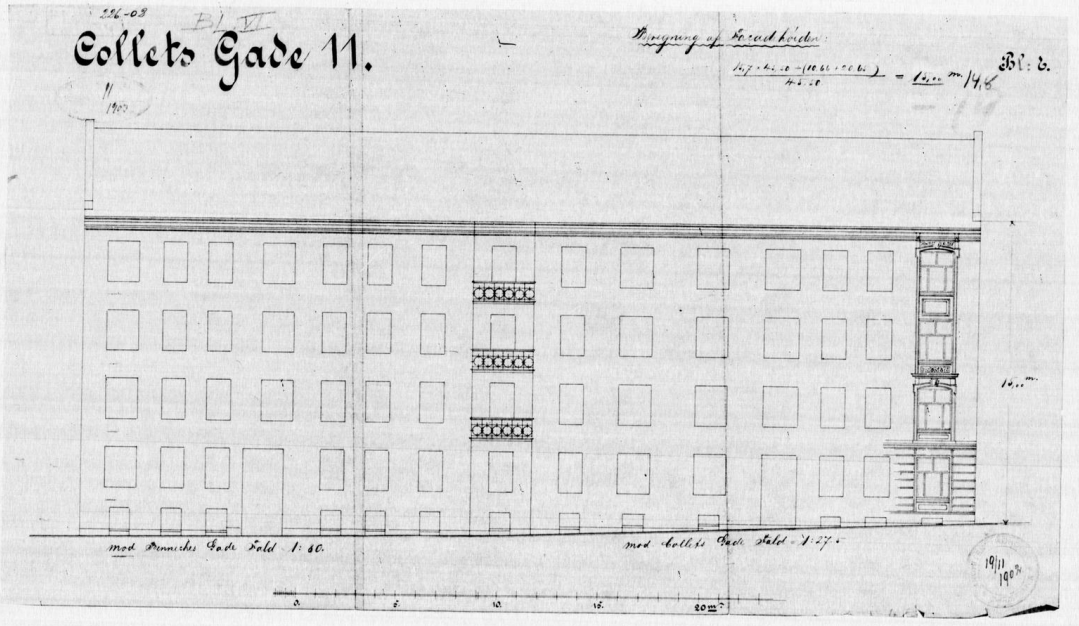
22. Mellom kl. 23 og kl. 7 skal det normalt være nattero. Skal det holdes selskap i bruksenheten etter kl. 23, skal man i god tid varsle andre beboere i sameiet dersom disse kan bli sjenert. Vinduer og balkongdører bør fortrinnsvis holdes stengt ved aktiviteter som kan medføre støy.

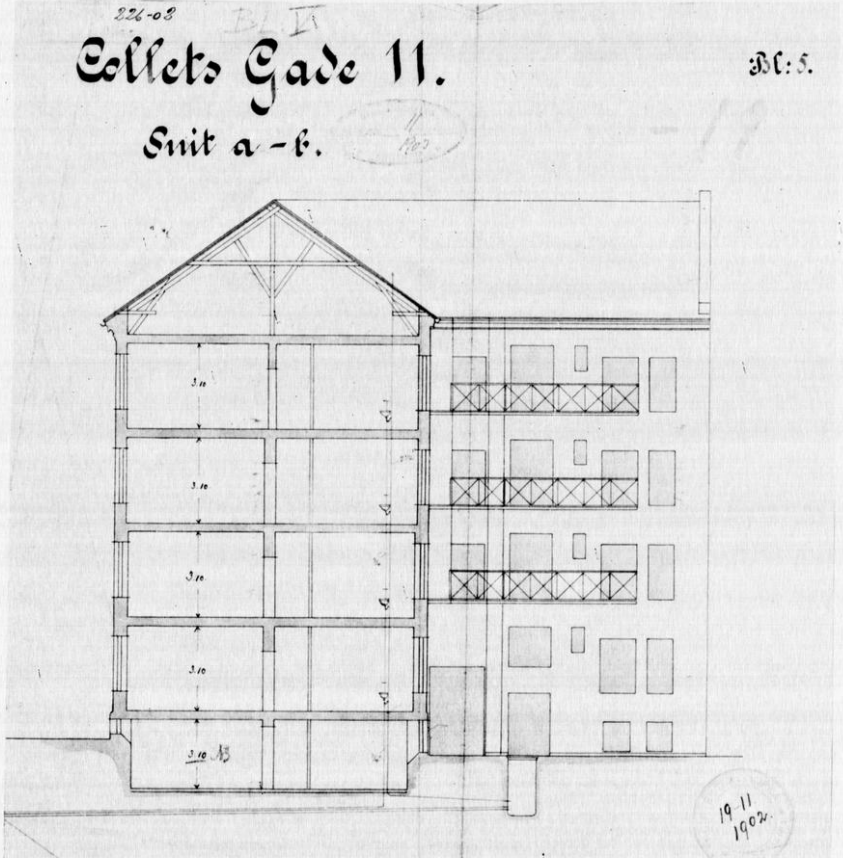


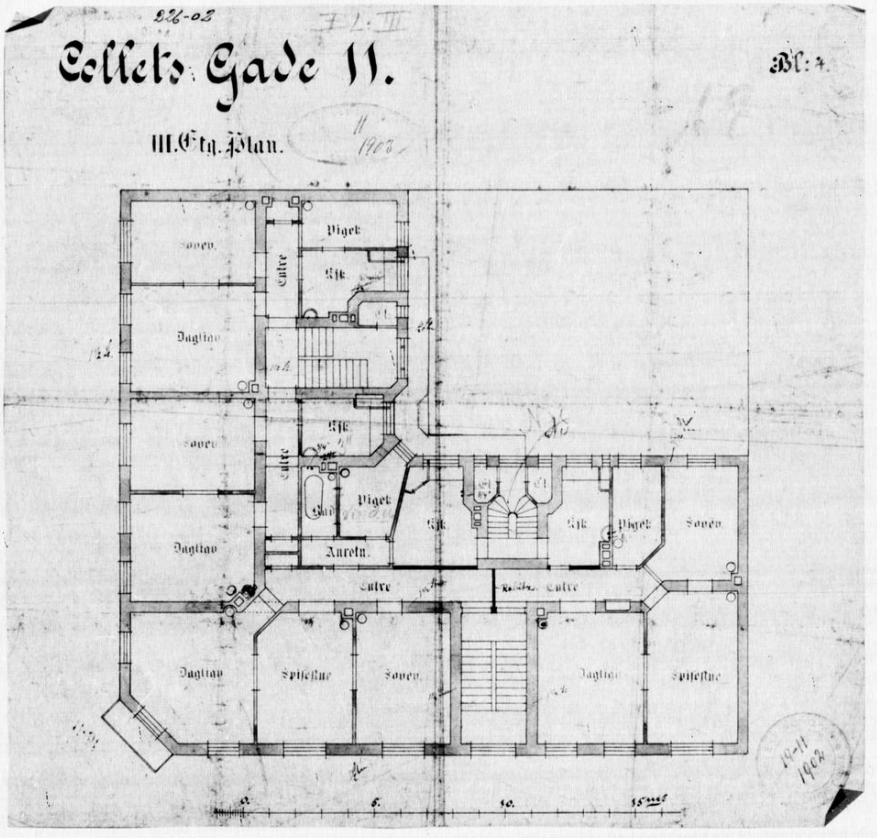
A	Tiltaket er endret iht. PBE's ønsker.		13.01.08	
Revisjon	Beskrivelse		Dato	Sign
Prosjekt	COLLETTSGATE 11			
Tegning	NY SITUASJON - FASADER			
Orginaldato	Tegnet av	Godkjent	Målestokk	Revisjon
22.10.2007	RRI - KR	B-team FG	1:100	A
Tegningsnr	Dato/Sign	Dato/Sign		
B732-02				
Prosjektnivå				
Byggesøknadstegninger		Godkjent for ansvarsrett		

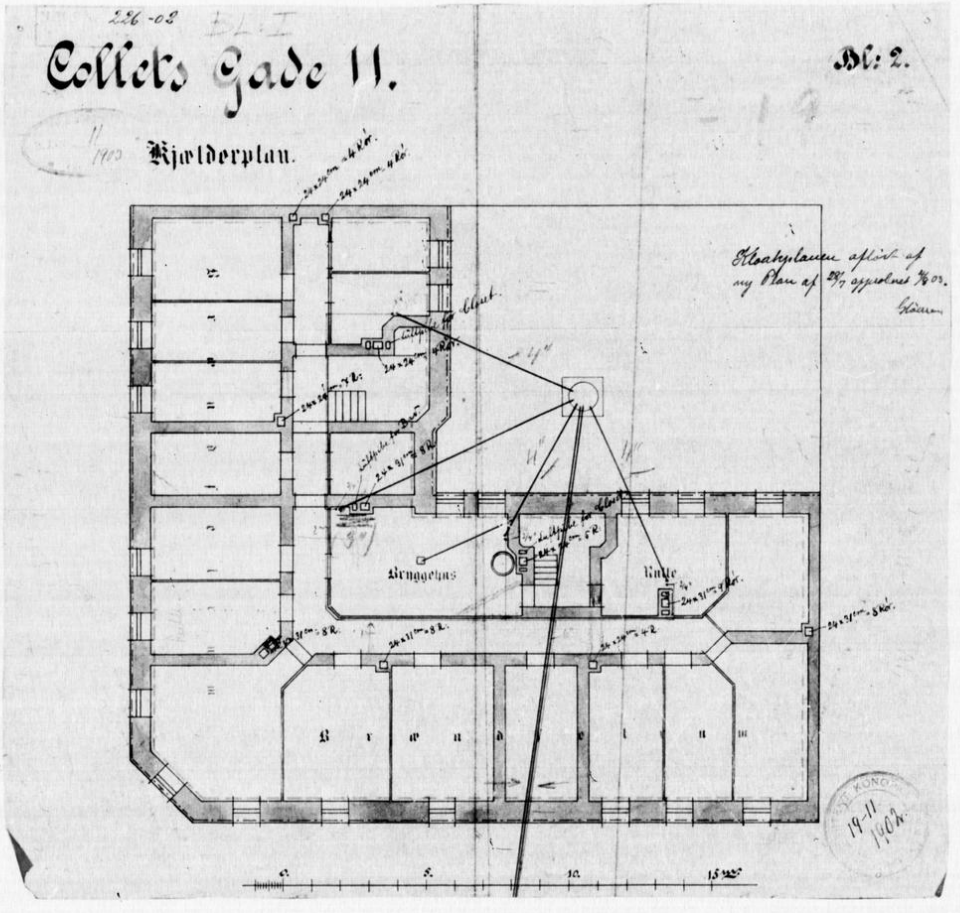


A	Tiltaket er endret iht. PBE's ønsker.		13.01.08	
Revisjon	Beskrivelse		Dato	Sign
Prosjekt	COLLETTSGATE 11			
Tegning	NY SITUASJON - PLAN - 3-4 ETG			
Orginaldato	Tegnet av	Godkjent	Målestokk	Revisjon
22.10.2007	RRI - KR	B-team FG	1:100	A
Tegningsnr	Dato/Sign	Dato/Sign		
B732-01				
Prosjektnivå				
Byggesøknadstegninger		Godkjent for ansvarsrett		


226-03
Bl. VI
Collets Gade 11.
Bl: 6.
mod Dronnichs Gade Fald 1:80.
mod Collets Gade Stald 1:57.
19/11 1902


226-03
Collets Gade 11.
Bl: 5.
Snit a - b.
19/11 1902


226-03
Colleks Gade 11.
Bl: 1.
III. Etg. Plan.
Pigek
Entre
Dagligv.
Sovev.
Pigek
Kaffe
Dagligv.
Spiseflue
Sovev.


226-03
Colleks Gade 11.
Bl: 2.
Kjælderplan.
Kloakplanen afløst af
ny Plan af 29/7 approberet 7/8 03.
Bryggerhus
Kulde
Rum

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 17.01.2024
Ida Kåsamoen	200713717 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Simen Ellingsen Madsen	

Adresse:	COLLETTS GATE 11	Eiendom:	217/51/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET COLLETSGATE 11	Søker:	Balkongteam AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Colletts gate 11

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av 4 balkonger, mottatt 04.12.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200713717			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Snitt	B732-03	22.10.2007	1/10
Plan 2. etasje	B732-04 - rev. A	13.01.2008	3/3
Plan 3. og 4. etasje	B732-01 - rev. A	13.01.2008	3/4
Fasader	B732-02 - rev. A	13.01.2008	3/5
Situasjonsplan			3/6

Klagefristen er tre uker

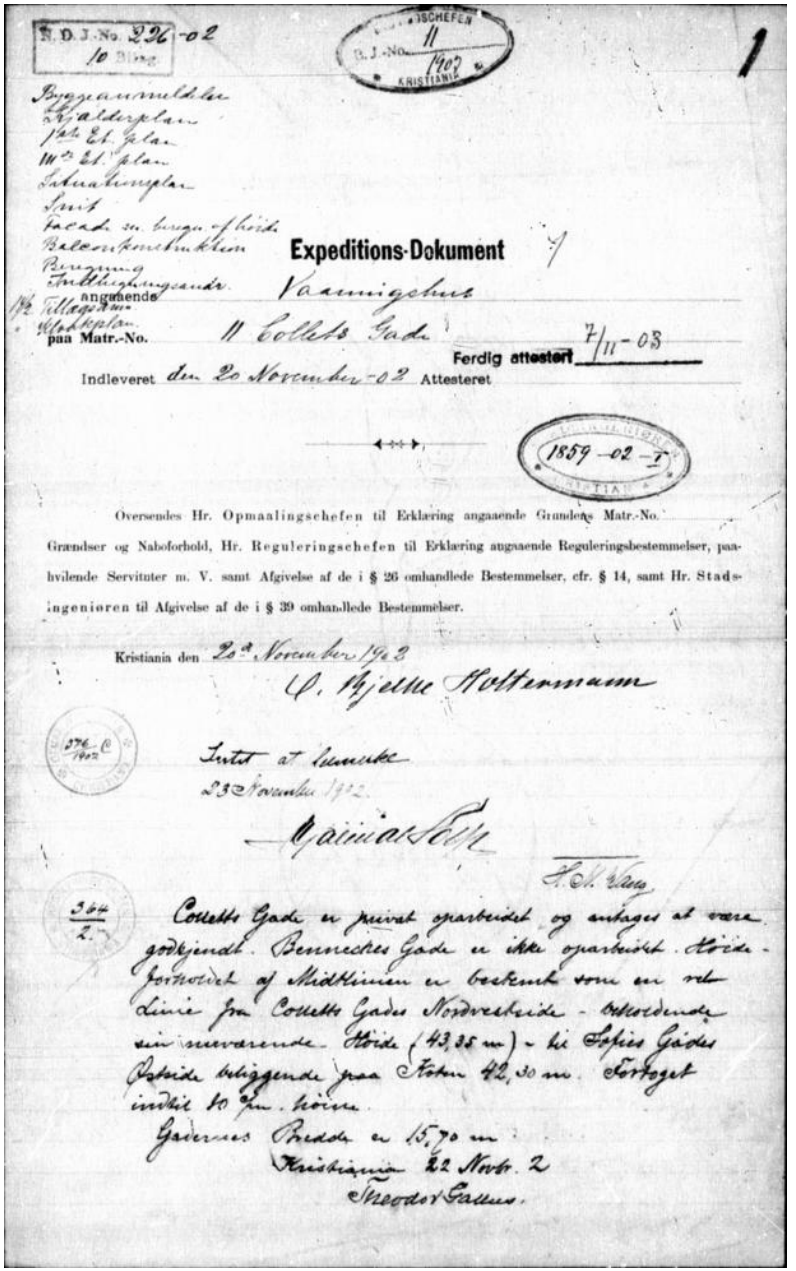
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl

§27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler
Gaute Dekko - prosjektleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
SAMEIET COLLETSGATE 11, c/o OBF AS Postboks 4301, Nydalen, 0402 OSLO



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

B. J.-No. 11 1902 KRISTIANIA

1

Byggeanmeldelse
Kjældreplan
1ste Et. Plan
IIte Et. Plan
Situationsplan
Snit
Facade m. bygn. efterfl.
Balconpmeldelsen
Bygning
Forandringsandr.
angaaende
Tillægsm.
Afstkplan
paa Matr.-No. 11 Colletts Gade

Expeditions-Dokument

Vaaningshus

Ferdig attestert 7/11-03

Indleveret den 2o November-02 Attesteret

1859-02-I

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

Kristiania den 2o. November 1902

O. Hjelle Hottermann

376 1902

Tintet at bemerke
23 Novbr 1902.

Gjelstad

H. L. Blom

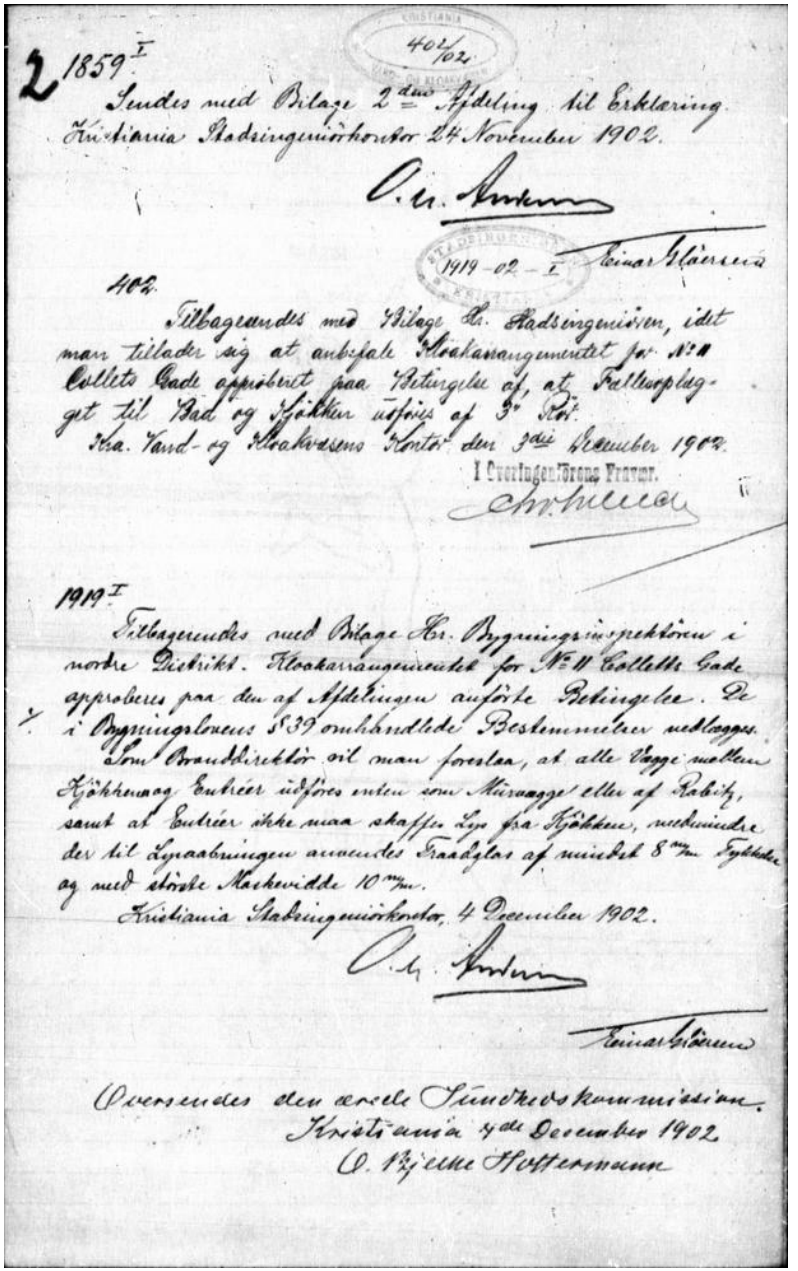
364
2.

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

Gatens Bredde er 15,70 m.

Kristiania 22 Novbr. 2

Theodor Gallum.



2 1859-I

401/02

Sendes med Bilage 2den Afdeling til Erklæring.
Kristiania Stadsingeniørkontor 24 November 1902.

O. Arnesen

1919-02-I Einar Glærum

402

Tilbagesendes med Bilage fra Stadsingeniøren, idet man tillader sig at anbefale Kloakarrangementet for N:o 11 Colletts Gade approberet paa Betingelse af, at Fallsopslaget til Bad og Kjøkken udføres af 3die Rør.
Kra. Vand- og Kloakvæsens Kontor den 3die Desember 1902.

I Overingeniørens Fraværelse.

Arnesen

1919-I

Tilbagesendes med Bilage Hr. Bygningsinspektionen i nordre Distrikt. Kloakarrangementet for N:o 11 Colletts Gade approberes paa den af Afdelingen anførte Betingelse. De i Bygningslovens § 39 omhandlede Bestemmelser meddeles.

Som Brandsikkerhed vil man foreslaa, at alle Vægge mellem Kjøkkenvag Entreer udføres enten som Murvægge eller af Rabitz, samt at Entréer ikke maa skaffe Lys fra Kjøkkene, medmindre der til Lysaabningen anvendes Traadglas af mindst 8mm Tykkelse og med største Maskevidde 10mm.

Kristiania Stadsingeniørkontor, 4 December 1902.

O. Arnesen

Einar Glærum

Oversendes den ærede Sundhedskommission.
Kristiania 4de December 1902.
O. Hjelle Hottermann

Sundhedskommissionen har fattet følgende 3

Beslutning:

„Dispensation fra § 40 2 anbefales ikke."

Rummene faar utilstrækkeligt lys og bør ikke approberes. Der bør ikke anbringes balkon for an beboelsesrum. Endvidere maa skaffes tilstrækkeligt lys og adgang til tilstrækkelig Vedtagne regler for indredning af lokaler maa befølges.

Kristiania sundhedskommission den 12. decb. 1902.

J.No. 1180 02 INGENIØR

Sagen er tilbagesendt Anmelderen til Meddelelse af Sundhedskommissionens overstaaende Paategning.

Kristiania 18de Decbr. 1902.
C. Bjelke Hettermann

Anmelderens Paategning af 19/12-02.

I Anledning Ovenstaaende fremsendes Anmelderen paany med Anmodning om, at Sagen maa blive forelagt den anden Sundhedskommission til fornyet Behandling, da den paa Grundplanen anbragte Indtegning ingen nærmere Betydning vil have paa Overholdelsen i de tilbyggende Rum. Forøvrigt er der ved Grundplanen foretaget den antydede Forandring ved Balconerne mod Gaardspladsen, hvilke Balconer det ikke bemærkt anbringes i Bygningens — og ikke i Gulvhøide.

I Muren mellem Badrum og Pigekammer anbringes et større Vindu.

Sign: C. Hetterma.

Tilbagesendes den ovenfor nævnte Sundheds-kommissionen under Henvisning til Anmelderens overstaaende.

4 signerede Paategning af Dags Dato.

Kristiania 15de Decbr. 1902
C. Bjelke Hettermann

Tilbagesendes hr. bygningsinspektøren. Anmelderen har herfra oplyst, at han vil foretage en ændring i planen.

Kristiania sundhedskommission, 2den januar 1903.
Efter bemyndigelse
C. Dreier

KRA. UNIFED'S KOMMISSION J.No. 1202 1902 INGENIØR

Oversendes paany den ovenfor nævnte Sundheds-kommissions under Henvisning til de af Anmelderen paa 1ste Etages Plan med Sant foretagne Forandringer.

Kristiania 3die januar 1903.
C. Bjelke Hetterman

Sundhedskommissionen har fattet følgende

Beslutning:

„Dispensation fra § 40 2 anbefales indvilget. Forøvrigt henholder man sig til paategning herfra af 12te decmbr. 1902."

Kristiania sundhedskommission 6te januar 1903.
Efter bemyndigelse
C. Dreier

4 03. INGENIØR

Oversendes Hr. Bygningsinspektøren under Henvisning til de foranstaaende Paategninger, idet jeg forøvrigt skal bemærke følgende:

1) Den af Sundhedskommissionen anbefalede Dispensation fra § 40 2 omfatter det tilbygskjøte Parti i Overkanten ved Gaardspladsen.

2) Den øverste Grundbestaffenhed stemmer med fortsatte næste Exp. Dett.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

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.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0276/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Colletts gate 11 A 0169 OSLO

Betegnelse: Gnr 217, bnr 51, snr 11 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no