COLLETTS GATE 15A

PRIVATMEGLEREN

Tilstandsrapport

Colletts gate 15, 0169 OSLO

OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 55, snr. 60

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 81 m²



Befaringsdato: 06.02.2024 **Rapportdato:** 08.02.2024 **Oppdragsnr.:** 20409-24022 **Referansenummer:** JT6826

Autorisert foretak: M-Takst AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© 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.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 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.



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.



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.



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.



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.



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

Typisk teglsteinsbygård for området med bærende konstruksjoner, fasader, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Utvendige fasader med synlig forblendet teglstein. Saltaks konstruksjon tekket med papp/folie. Bygningen er oppført over 4 etasjer med kjelleretasje i tillegg. Fundamentert med støpt såle til antatt faste masser/fjell.

–

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets regnskap.

–

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

–

Selger opplyser følgende angående oppussing/vedlikehold:
2015 - Nytt kjøkken (tidligere eier)
2015 - Nye radiatorer (tidligere eier)
2015 - Nytt bad (regi av sameiet)
2021 - Oppgradering av elektrisk anlegg med nytt sikringsskap og kurser. Installering av kontakt fra egen strømmåler til kjellerbod.
2021 - Nye benkeplater. Fliser på kjøkkenvegg. Oppgradert innredning i benkeskap på kjøkken og garderobeskap på soverom.
2022 - Montering av vannstopper. Alle flater ble malt og tapetsert.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1935

Gå til side

INNVENDIG

Malt parkett/furugulv i leiligheten.
Malte slette vegg- og takflater. Enkelte vegger med tapet.
Nedsenket kasse med innfelte downlights i stuen.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,60 m.

Gå til side

VÅTROM

Bad
Flislagt bad med varmekabler, dusjhjørne, veggmontert servantinnredning og toalett samt opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

–

Bad pusset opp i 2015 av Sans Bygg i regi av sameiet. Det forutsettes at styret innehar øvrig dokumentasjon på selve utførelsen og evt lovpålagte dokumenter. Ved vurdering av bygningsdeler på baderom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på bad er ca 20-25 år.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra Epoq med hvite høyglansfronter og stålhåndtak. Innredning på to vegger med overskap og fliser på vegg. Lys marmor benkeplate med underlimt stålkum og ett-greps armatur i krom. Integrerte hvitevarer som platetopp og stekeovn fra Electrolux, samt ventilator, micro og kjøl/frys fra Bosch. Opplegg for oppvaskmaskin.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er rør i rør og utenpåliggende forkrommede vannrør på badet.
MA-press rør på kjøkkenet.
Stoppekraner er plassert på badet.
Synlig avløpsrør i plast.

–

Soilrør er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.
Leiligheten har naturlig oppdriftsventilasjon med tilluft via ventiler i yttervegg/bak radiatorer.
Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap.

–

Opplegg for vaskemaskin på badet.
Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

–

Varmtvannstanker vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.
Det er felles dørcallinganlegg.

–

Callinganlegg vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.
Oppvarming via radiatorvarme i oppholdsrom/soverom.
Sikringsskap plassert i entré.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
Lastbryter og 4 fordelingskurser.
Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Boligbygg med flere boenheter

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
2. Etasje	66	0	0	66
Kjellerbod	0	15	0	15
Sum	**66**	**15**	**0**	
Sum BRA	**81**			

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

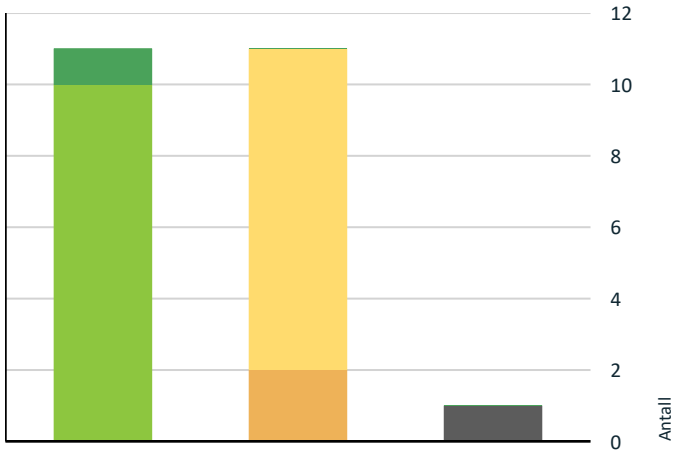
Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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

Tekniske installasjoner som er skjulte og tilhører sameiet/borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Vurdering av dette tilhører sameiet/borettslaget.

Himmelretning i rapport og planskisse er kun ment som tilleggsinformasjon, og himmelretning bør alltid kontrolleres av interessenter.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.

Bygningsdeler med TG-2 er ikke kostnadsestimert i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav. Dette må eventuelt bestilles som et tillegg.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholding av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningssakyndiges kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

Vinduer er kun stikkprøve kontrollert. Dvs kun et utvalg av vinduer er åpnet og kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Dører - Balkong	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1935

Standard
Leiligheten inneholder normal standard på innredninger og overflater.

Vedlikehold
Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 1987.
Vinduene er generelt utadslående.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Tettepakninger har blitt harde og mistet noe av tetteegenskapene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskiftning av vinduer på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører - Balkong

Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass, produsert i 1987.
Døren er utadslående.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vindu tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Tettepakninger har blitt harde og mistet noe av tetteegenskapene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskiftning av dør på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Finért inngangsdør i tre med brann B-30 og 35dB lydklassifisering.
Døren er innadslående.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong og mur.
Gulvdekke belagt med epoxybelegg.

–

Rekkverkshøyden er målt til ca 0,90 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav på minimum 1,00 m som legges til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav selv om dette er anmerket som et avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Malt parkett/furugulv i leiligheten.
Malte slette vegg- og takflater. Enkelte vegger med tapet.
Nedsenket kasse med innfelte downlights i stuen.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,60 m.

–

Stedvis knirk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av støpt betong med tilfarer gulv.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 4/5 mm i entré og på kjøkkenet, ca 15 mm på soverommet og ca 25 mm i stuen.

Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er lokal svikt på gulvet i stuen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ukjent om bygget har radonsperre eller kompenserende tiltak. Selger kjenner ikke til om det er utført radonmålinger.

I borettslag, sameier og aksjeselskap pleier dette å gjøres som et felles tiltak.
Ved utleie må det foreligge godkjente radonmålinger i boliger i byggets 1. og 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ukjent om bygget er utført med radonsperre eller kompenserende tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres målinger om det ikke kan fremskaffes dokumentasjon på målinger eller radonsperre.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Pusset og malt pipeløp med åpen peis i stuen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler ubrennbar plate på gulvet foran deler av peisen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må monteres ubrennbar plate på gulvet.

Innvendige trapper

Betongtrapper med terrazzo og malt stålrekkverk.
Malte slette vegg- og takflater.

–

Vedlikehold av innvendige fellesarealer er sameiets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

TG 1 Innvendige dører

Malte profilerte en-speilsdører i leiligheten.

Andre innvendige forhold

Garderobeskap på soverommet.
Innebygget skap på soverommet.

–

Kun beskrevet - ikke vurdert.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med varmekabler, dusjhjørne, veggmontert servantinnredning og toalett samt opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

–

Bad pusset opp i 2015 av Sans Bygg i regi av sameiet. Det forutsettes at styret innehar øvrig dokumentasjon på selve utførelsen og evt lovpålagte dokumenter. Ved vurdering av bygningsdeler på baderom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på bad er ca 20-25 år.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Hvite avlange fliser på vegger og innkassinger.
Mørke 10x10cm fliser i dusjsonen.
Hvitmalt slett takflate med innfelte downlights.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Mørke 20x20cm fliser på gulvet.

–

Det er målt ca 60 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås plassert i dusjsonen.
Dels synlig tettesjikt/membran i sluket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det lot seg ikke kontrollere hvordan membran/tettesjikt er anlagt mot klemring da klemringen er støpt over. Membran på vegger, bak innebygget sisterne og rundt rørgjennomføringer er ikke kontrollert da dette krever større inngrep i konstruksjonen. Ukjent membranoppbrett/løsning ved terskel. Sammen med overnevnte forhold er vurdering av tilstandsgrad av sluk, membran og tettesjikt basert på alder og manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det fremskaffes dokumentasjon eller så må membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres. Det anbefales å rense sluk og vannlås med jevne mellomrom får å unngå oppfylling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Svingbare dusjvegger og termostatstyrt dusjbatteri i krom med både hånd- og regnfallsdusj.
Veggmontert speilskap med belysning, servantskap med heldekkende vask og ett-greps armatur i krom.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig oppdriftsventilasjon via ventil.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badet har kun naturlig avtrekk som er å ansees som en dårligere ventilasjonsløsning i forhold til mekanisk avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i yttervegg genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativ vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt boring av hull i tilstøtende rom til badet grunnet veggenes oppbygning. Disse er i betong/murverk.

_

I tillegg til visuell betraktning av overflater er det utført fuktsøk med type Protimeter Surveymaster utført ved erfaringsmessige utsatte områder i våtsonen. Ingen unormale forhold avdekket.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Epoq med hvite høyglansfronter og stålhåndtak. Innredning på to vegger med overskap og fliser på vegg. Lys marmor benkeplate med underlimt stålkum og ett-greps armatur i krom. Integrerte hvitevarer som platetopp og stekeovn fra Electrolux, samt ventilator, micro og kjøl/frys fra Bosch. Opplegg for oppvaskmaskin.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Veggmontert kjøkkenavtrekk med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet har kun kullfilter/omluft og ikke avtrekk ført ut av bygget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad for kjøkkenavtrekk med kullfilter genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn avtrekk ført ut av bygget. Kullfilter bør skiftes med gjevne mellomrom iht leverandørens anbefalinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er rør i rør og utenpåliggende forkrommede vannrør på badet.
MA-press rør på kjøkkenet.
Stoppekraner er plassert på badet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rørkurser i kasse på badet er ikke merket.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rørkurser bør merkes.



TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør i plast.

–

Soilrør er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig oppdriftsventilasjon med tilluft via ventiler i yttervegg/bak radiatorer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i yttervegg er relativt vanlig i slike bygg/bygårder, men er å anse som en dårligere form for ventilasjon sammenliknet med dagens mekaniske ventilasjonssystemer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i yttervegg genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn mekanisk avtrekk da den er utsatt for kondens og svartsopp problematikk. For montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i vedtekter om det lar seg montere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap.

–

Opplegg for vaskemaskin på badet.

Varmtvannstank

Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

–

Varmtvannstanker vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

Andre installasjoner

Det er felles dørcallinganlegg.

–

Callinganlegg vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

TG 1 Vannbåren varme

Oppvarming via radiatorvarme i oppholdsrom/soverom.

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 plassert i entré.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
Lastbryter og 4 fordelingskurser.

Undertegnede er ikke sertifisert på elektrofaget og det krever spesiell kompetanse for å gjøre vurderinger av anlegget. Det er derfor kun kommentert kort og ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
   02.11.21
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ja. Av GK elektro AS
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Foreligger kun samsvarserklæring for arbeider utført av GK elektro.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Tilstandsrapport

4. 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
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Nei

Generelt om anlegget

6. 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
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

8. 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
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja
10. 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?

Det bør gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget da det ikke foreligger en dokumentert kontroll de siste 5 år samt samsvarserklæring for alt av det elektriske arbeidet.





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.

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

–

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



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.

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.

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.

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?

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²					
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
2. Etasje	66			66	4	
Kjellerbod		15		15		
SUM	**66**	**15**			**4**	
SUM BRA	**81**					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad , Entré , Stue , Kjøkken , Soverom		
Kjellerbod		Kjellerbod	

Kommentar

Utgang til sydøst-vendt balkong på ca 4,2 m2 fra stuen.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca 15 m2.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Disposisjonsrett på boder i fellesarealer er ikke undersøkt. Arealer utenfor boenheten samt arealer som åpen balkong/terrasse ol er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

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: Se selgers egenerklæringsskjema og øvrige punkter i rapporten.

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)
Boligbygg med flere boenheter	66	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2024	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Anne Mette og Jan Ingar Toft	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	55		60	5743.3 m²	Statens kartverk	Eiet

Adresse
Colletts gate 15

Hjemmelshaver
Toft Anne Mette, Toft Jan Ingar

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Solhaugen	80 / 8641	OBOS Eiendomsforvaltning AS	976794478

Felles formue
Kr. 6 818 31.12.2022

Felles gjeld:
Kr. 141 000 01.01.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Sameiet Solhaugen i bydel St. Hanshaugen.
Gjennomgående To-roms leilighet med separat kjøkken og balkong beliggende i byggets 2. etasje. Doblouløkka er navnet på hele haugen mellom Bislett og St.Haugen. Her ligger de velkjente funkis boligblokkene som leiligheten er en del av. Leiligheten har en tilbaketrukket og attraktiv beliggenhet med kort vei til det meste av servicetilbud, offentlig kommunikasjon og flere parkområder samt barnehager, skoler og universitet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Opparbeidet selveiertomt på 5 743,3 m2 med asfaltert adkomst, plenarealer, sittegrupper samt diverse busker og beplantinger.

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 4633,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet vaktmestertjenester, trappevask, fellesutgifter, forsikring, tv/internett felles varmtvann og fyring mm.

For informasjon om sameiet/borettslaget finnes det på: www.sameietsolhaugen.no

Styret jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid, og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner.

De viktige prosjektene utført av Sameiet de siste årene:
•Alle bad er renovert
•Alle vannledninger og avløpsledninger til kjøkken og bad er skiftet •Det er satt strømpe i avløpsrørene under bygget.
•Avløp peis er renset
•Balkonger er renovert
•Belysning i oppgangene er renovert
•Kjellervinduer er renovert
•Uteområder er oppgradert
•Årlig sjekk brannberedskapen
•Årlig sjekk fyren i fyrrommet
•Støpt opp og lagt nye heller i inngangspartiene
•Satt opp elektronisk låsesystem på inngangsdør og kjeller/loft

Parkeringsforhold

I området er det gate- og beboerparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	1560871			

Kommentar
Sameiets forsikring.
Seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.02.2024	Egenerklæring oversendt per epost før befaringen.	Gjennomgått	0	Nei
Faktura rørlegger	06.02.2024	Faktura fra rørlegger på montering av vannstopper i 2022	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	06.02.2024	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått	0	Nei
Forretningsfører	06.02.2024	Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring	Gjennomgått	0	Nei
Rekvirent	06.02.2024	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæring	06.02.2024	Samsvarserklæring fra elektriker på utført arbeid utført i 2021	Gjennomgått	0	Nei
Salgsprospekt	06.02.2024	Opplysninger om boligen fra forrige omsetning	Gjennomgått	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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.

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.

• 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

Norsk takst, 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/JT6826

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	92240036

Adresse	Colletts gate 15		
Postnummer	0169	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2021	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	2år4mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	FREMTIND	**Polise/avtalenr.**	21498875
Selger1fornavn	Anne Mette	**Selger1etternavn**	Toft
Selger2fornavn	Jan Ingar	**Selger2etternavn**	Toft

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: VIA SOLHAUGEN SAMEIE

Redegjør for hva som er gjort og når: 2015 nytt bad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 31.01.2024

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
31.01.2024

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
31.01.2024

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Toft, Jan Ingar

Signert av

Toft, Anne Mette

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
31.01.2024



Meglers verdivurdering

COLLETTS GATE 15

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 16.02.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Karoline B. Olsen .

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Colletts gate 15, 0169 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1935

GNR 217 BNR 55 FNR 0 SNR 60 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ST.HANSHAUGEN RODE 4

Verdivurdert til

6 800 000

141 000	6 941 000	105 167
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	66 m²
BRA	66 m²
Byggeår	1935

Fellesutgifter	4 633
Formue	-
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Colletts gate 15 70 m² 1935 4. etg 2 sov			04.07.2023	7 990 000	**7 950 000**	143 000	8 093 000	**115 614**
2	Louises gate 15 A 71 m² 1936 2. etg 2 sov			14.11.2023	7 250 000	**7 465 000**	23 000	7 488 000	**105 465**
3	Colletts gate 15 D 70 m² 1935 4. etg 1 sov			06.10.2023	7 200 000	**7 100 000**	140 000	7 240 000	**103 429**

Usjenert og idyllisk beliggende 2-roms eierseksjon med sørøst-vendt balkong og peis, i en velholdt funkisgård på ettertraktede Doblougløkka. Sentralt samtidig rolig på et høydedrag mellom Bislett og St. Hanshaugen. Trafikkstille og med grønne og frodige lommer mellom byggene og utsikt til Holmenkollen fra kjøkkenet. Leiligheten har en sosial og god planløsning som fordeler seg på følgende måte: Lekkert kjøkken, romslig og fin stue med lun peis og sydøst-vendt balkong i frodige omgivelser. Videre er det ett luftig og romslig soverom, og pent flislagt baderom. I tillegg disponerer leiligheten en romslig kjellerbod på hele 15 m² med stikkontakt.

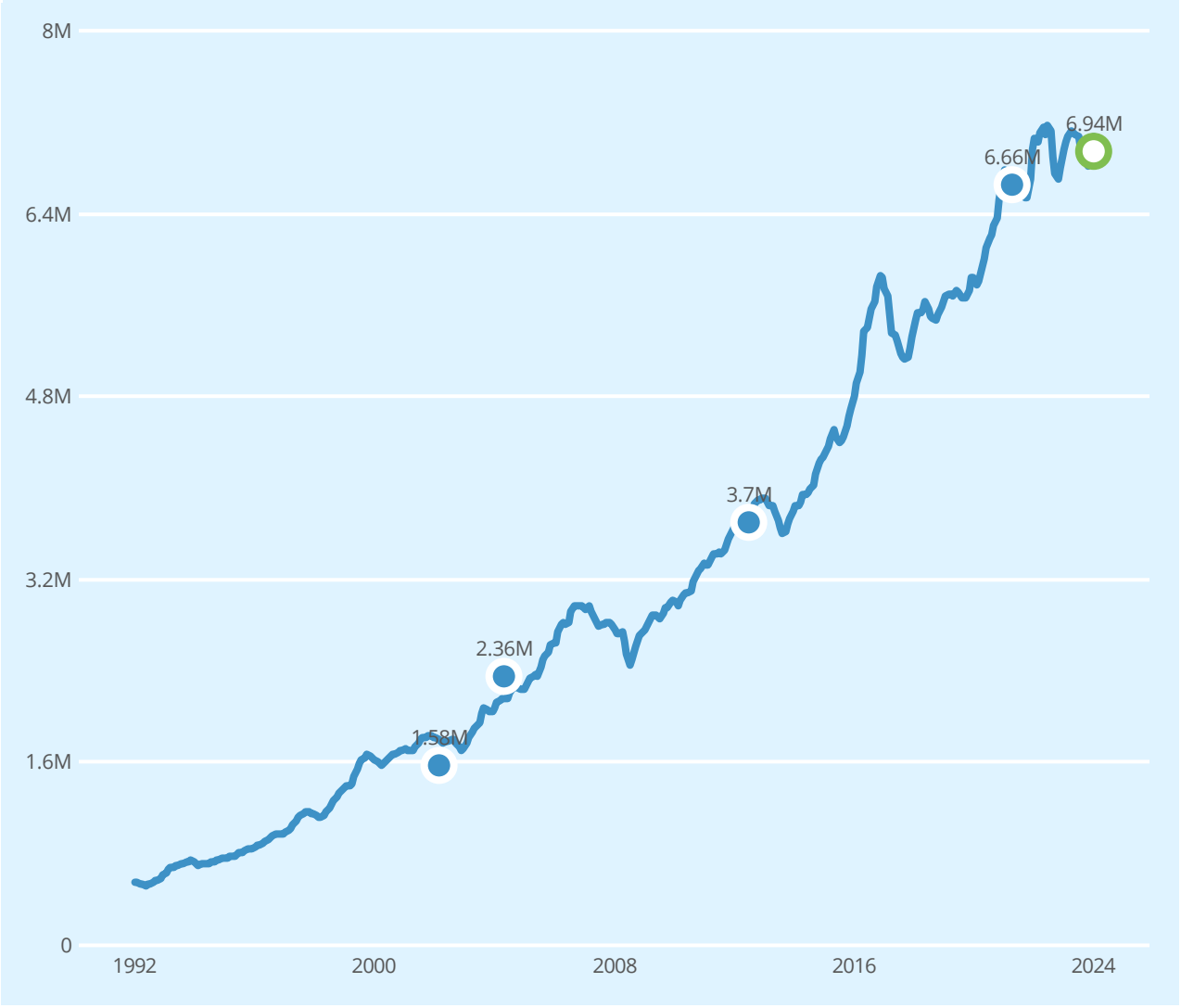
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.05.2021	09.06.2021	05.10.2021	6 190 000	6 500 000	155 000	6 655 000	
03.05.2016		03.05.2016	-	1 304 000	-	1 304 000	2
28.10.2012	05.11.2012	07.01.2013	3 290 000	3 660 000	38 170	3 698 170	
08.11.2004	15.11.2004	10.01.2005	1 980 000	2 360 000	-	2 360 000	
06.09.2002		06.09.2002	-	1 575 000	-	1 575 000	
16.08.1993		16.08.1993	-	14 416	-	14 416	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i ST.HANSHAUGEN RODE 4 grunnkrets nå

12
leiligheter til salgs

7.0M
6.8M
6 544 000 Prisantydning i snitt
6.4M
6.2M
6.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
91
dager

Leiligheter solgt i ST.HANSHAUGEN RODE 4 grunnkrets siste 3 mnd

10
leiligheter solgt

6.7M
6.5M
6 313 000 Salgspris i snitt
6 156 000 Prisantydning i snitt
5.9M
5.7M

Solgt i snitt i løpet av
44
dager

for 3.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

107 777 St. Hanshaugen bydel i snitt siste 3 mnd

106 785 ST.HANSHAUGEN RODE 4 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

105 167 Colletts gate 15 Totalpris 6 941 000

Fram Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Aksept v/Karoline B. Olsen
Ullevålsveien 14, 0171 OSLO
E-post: WM120_3002628@usermail.webmegler.no

7608048 1135/60 31.01.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 31.01.2024.

Boligselskap: 1135, Sameiet Solhaugen
Organisasjonsnr: 976.794.478
Eier: Anne Mette Toft Jan Ingar Toft
Leieobjekt: 60
Seksjonsnummer: 60
Adresse: Colletts Gate 15 A, 0169 OSLO
Hjemmeside: http://www.sameietsolhaugen.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap If Skadeforsikring - polise nummer 1560871.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Instruks for seksjonseierinitiert rehabilitering/modernisering av kjøkken/bad og andre bygningsmessige tiltak. Se husordensreglene.
- Gateparkering.
- Sameiets nettadresse er www.sameietsolhaugen.no, her vil du finne viktige opplysninger om sameie.
- Styret vil gjerne ha opplysninger om mobilnummer og mailadresse til ny eier.
- Ringetablå fås ved henvendelse til styrets e-post solhaugen@styrerommet.net.
- Endring av postkasseskilt gjøres ved å hente bestillingsskjema via sameiets nettside.
- Sameiet har i 2021 planer om å bytte bunnledningen, oppgradere ifht brannsikkerhet og puss yttervegg. Det må påregnes kapitalinnkalling i løpet av 2021 vedr. disse kostnadene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (31.01.24)
* OBOS01-98207915858	A	15.155.110,-	16 år 10 md.	12		Flyt	6,99%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.633,– pr. md.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2022 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	64,-	5.874,-	6.818,-	145.312,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

	Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
*	OBOS01-98207915858	140.322,-	1.172,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 141.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.01.2024

Kapitalkostnader

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Brøndbo tlf.22 86 56 64 ev. pr. e-post: camilla.brondbo@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Solhaugen

Møtedato: 09.10.23

Møtetidspunkt: 17:00

Møtested: Benneches gate 4

Til stede: 32 seksjonseiere, 25 representert ved fullmakt, totalt 57 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Magnus Arneberg-Bauer.

Møtet ble åpnet av Eirik Kvam

---

1 Konstituering

A Valg av møteleder
Som møteleder ble Magnus Arneberg-Bauer foreslått.
Vedtak: Valgt.

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

C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
Til å føre protokoll ble Magnus Arneberg-Bauer foreslått, og som protokollvitne ble og Kristine Haglerød foreslått.
Vedtak: Valgt.

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

---

2 Forslag

A Behandling av Søppelsjakt

Saksfremtilling: Fremgår av innkallelsen.

Forslag til vedtak: **Vedtaket om stenging av sjaktene fra årsmøtet 19.04.23 oppheves. Sameiet tar ny stilling til saken når eventuelle nye krav fra kommunen vedrørende avfallshåndtering og endelige alternativ for ny utendørs løsning foreligger.»**

Vedtak: FOR: 20 / MOT: 37 – forslag nedstemt.

Møtet ble hevet kl.: 18:45. Protokollen signeres av

Møteleder og protokollfører
Magnus Arneberg-Bauer/s/

Protokollvitne
Kristine Haglerød/s/

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Solhaugen

Møtedato: 19.04.2023
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Benneches gate 4

Til stede: 26 seksjonseiere, 7 representert ved fullmakt, totalt 33 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Camilla Brøndbo.

Møtet ble åpnet av Eirik Kvam.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Eirik Kvam foreslått.
   Vedtak: Godkjent

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

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Camilla Brøndbo foreslått. Som protokollvitne ble Anne Breivi foreslått.
   Vedtak: Godkjent

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Det ble holdt et innlegg av en seksjonseier om at det var meldt inn en sak som ikke var tatt med i agendaen. Innlegget vedlegges protokollen.
   Styret svarte på hvordan de hadde behandlet saken og på hvilket grunnlag de hadde kommet frem til sin konklusjon.
   Vedtak: Godkjent med 8 stemmer mot.

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

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

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 120 000.
Vedtak: Godkjent

Transaksjon 09222115557494216493 BESKYTTET Signert CB1, CB2, EK, AB

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Avvikle eller beholde og rehabilitere søppelsjaktene, eller utsette beslutning.
Saksframstilling: Se innkalling side 18.

Forslag til vedtak:

1. **Avvikle eller beholde og rehabilitere søppelsjakter eller utsette beslutning.**
   Antall stemmer for å utsettes: 15
   Antall stemmer for å avvikle: 16

   Antall stemmer for å stenge sjaktene: 16
   Antall stemmer mot: 13

Vedtak: Godkjent iht alminnelig flertallskrav

---

8. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Eirik Kvam foreslått.
Vedtak: Godkjent

B Som styremedlem for 2 år, ble Simen Munter foreslått.

Vedtak: Godkjent

C Som varamedlem for 1 år, ble Katrine Olsgård foreslått.

Vedtak: Godkjent

D Som representanter i valgkomitéen for 1 år, ble Rune Aale-Hansen, Kristine Haglerød og Inger- Lise Fehn foreslått.

Vedtak: Godkjent

Møtet ble hevet kl.: 20:40. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Eirik Kvam/s/

Fører av protokollen
Navn: Camilla Brøndbo/s/

Protokollvitne
Navn: Anne Breivi

Transaksjon 09222115557494216498 Signert CB1, CB2, EK, AB

Tekst til protokoll fra årsmøte i Sameiet Solhaugen 19. april 2023:

i) *Styret har brutt lovens regel om at saker meldt til dem innenfor fristen skal settes på sakslisten for årsmøtet, og årsmøtet er således ikke lovlig innkalt, jf. eierseksjonsloven §§ 44 første ledd, jf. 43 siste ledd (og Sameiets vedtekter)*

ii) *Ansvarsforholdene må etter Seksjonseiers syn endelig avklares på bakgrunn av vurdering av tekniske sakkyndige. Seksjonseiers, Seksjonseiers rådgiver, eller malingsprodusentens vurderinger og uttalelser er ikke hensyntatt eller forstått av Styret, og OPAK var ikke kjent med informasjonen ved sin befaring. Rettspraksis fra lignende tilfeller etablerer at tvilsrisikoen ved uklare tekniske årsakssammenhenger legges på gården. Seksjonseier mener at Sameiet, ved alle seksjonseierne, har en interesse i at denne saken behandles grundig, da dette problemet kan gjelde og oppstå for flere. Hvis den enkelte seksjonseier selv skal utbedre skadene på innvendige takflater, vil dette etter råd mottatt fra OPAK kun være provisorisk, da det ikke finnes overflatebehandling som håndterer fukt i betongen i etasjeskillere. Dette må i så fall opplyses om f.eks. ved et salg av leiligheten for å oppfylle selgers opplysningsplikt, noe som betyr at dette spørsmålet, og Sameiets håndtering av det, har mulig stor økonomisk betydning både for meg og for andre mulig berørte Seksjonseiere.*

iii) *Seksjonseiers* forslag til vedtak lød: *Årsmøtet anmoder om at Styret tar opp saken til ny behandling ved*

a) å forelegge OPAK, eller annen sakkyndig, det materialet som er lagt frem av Seksjonseier og som nevnes over, foreta ny undersøkelse, for på den bakgrunn å avgi ny uttalelse

b) ta opp spørsmålet med Sameiets assurandør for avklaring av om det i lys av ny sakkyndiguttalelse er slik at skadenes årsak skyldes forhold som faller innenfor Sameiets dekning, samt

c) deretter underkaste saken en styrebehandling som dokumenterer at relevante hensyn er ivaretatt ifm. avsigelse av vedtak

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Solhaugen avholdes mandag 9. oktober 2023 kl. 17:00 i lokalet til by-og bygdelagsforbundet i Benneches gate 4.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder
B) Godkjenning av de stemmeberettigede
C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. Forslag til vedtak:

«Vedtaket om stenging av sjaktene fra årsmøtet 19.04.23 oppheves. Sameiet tar ny stilling til saken når eventuelle nye krav fra kommunen vedrørende avfallshåndtering og endelige alternativ for ny utendørs løsning foreligger.»

Begrunnelsen er at mange sameiere setter pris på de praktiske sjaktene og ønsker å bevare dem lengst mulig. Vaktmester har ønsket å beholde oppgaven, og det er en hel del sameier i Oslo som fortsatt benytter søppelsjakter. Det er mulig å gjøre enkle hygieniske tiltak i søppelrommene. Vi oppfordrer sameierne til å ha is i magen og se hva kommunens krav til fremtidig avfallshåndtering blir, før sameiet tar stilling til både endelige alternativ utendørs og bruk av sjaktløsningen samtidig. Det må sees flere detaljer fra styret vedrørende kostnadsbildet.

Begrunnelsen for forslaget er utdypet i vedlegg 1.

Styrets innstilling

Styret ber beboerne stemme mot forslaget. Det er svært få eksempler igjen i Oslo på sjakter av vår type hvor avfallet føres ned i kjelleren og må bæres ut derfra. Årsaken er åpenbar: Det koster mye, i vårt tilfelle 170 000 kroner hvert år pluss kostnader brannsikring, det gir oss kjellerrom med en hygienisk standard under lavmål, et eldorado for skadedyr, og det krever bæring av plastsekker som kommunen selv av HMS-hensyn ikke tillater at egne ansatte utfører.
Hvorfor holde på dette når alternativet er rimelig enkelt.

Styrets begrunnelse er utdypet i vedlegg 2.

Oslo 18.09.2023
I styret for Sameiet Solhaugen
Eirik Kvam Anette Kildal Simen Munter Jan Ingar Toft Øystein Tutvedt

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Registreringsblankett
ved ekstraordinært årsmøte i
Sameiet Solhaugen

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ekstraordinært årsmøte i Sameiet Solhaugen

…….. ……

Eiers signatur **(Dato)**

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Solhaugen avholdes ondag 19. april 2023 kl 18.00 i lokalet til By-og bygdelagsforbundet i Benneches gate 4.

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   - **A)** Valg av møteleder
   - **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
   - **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne.
   - **D)** Godkjenning av møteinnkallingen

2. **ÅRSRAPPORT FOR 2022**

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2022**

4. **GODGJØRELSE TIL STYRET**

5. **INNKOMNE FORSLAG**
   - **A)** Diverse forslag til søppelhåndtering:
     i. Avvikle eller beholde og rehabilitere søppelsjakter, eller utsette beslutning.
     ii. Videre arbeid med spørsmål om plassering av beholderne utendørs, samt å nedsette en arbeidsgruppe for dette.

6. **VALG AV TILLITTSVALTE**
   - **A)** Valg av styreleder for 1 år
   - **B)** Valg av 1 styremedlem for 2 år
   - **C)** Valg av valgkomite

BESKYTTET

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Eirik Kvam	Colletts Gate 21
Styremedlem	Kristine Haglerød	Colletts Gate 27
Styremedlem	Anette Kildal	Colletts Gate 15 B
Styremedlem	Jan Ingar Toft	Colletts Gate 15 A
Styremedlem	Øystein Tutvedt	Colletts Gate 25
Varamedlem	Kjetil Dønåsen	Colletts Gate 15 D
Varamedlem	Kathrine Olsgard	Colletts Gate 19

Valgkomiteen

Inger-Lise Fehn	Colletts Gate 23
Elisabeth Harbitz	Colletts Gate 23
Simen Munter Wickstrøm	Colletts Gate 15 C

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Styret kan kontaktes ved behov via fanen «kontakt styret»

Generelle opplysninger om Sameiet Solhaugen
Sameiet består av 96 seksjoner.
Sameiet Solhaugen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 976 794 478, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
217 55

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

Sameiet Solhaugen har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
Sameiets revisor er EY.

Forsikring
Sameiets eiendom er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1560871.

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

BESKYTTET

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

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

TV og internett
Sameiet har en avtale med Telia om levering av TV og internett. Beboerne kan velge mellom tre alternativer uten ekstra kostnad.

1. TV og internett. TV og strømming 30 poeng + 50 Mbps internett med trådløst modem og en Telia Bos med opptak inkludert.
2. Kun internett 500 Mbps internet med trådløst modem
3. Kun TV og strømming – 110 poeng. En Telia Box med opptak er inkludert.

Spørsmål kan rettes til Telia på tlf 924 05 050 eller på www.telia.no.

BESKYTTET

Styrets arbeid
Styret har i løpet av året gjennomført 13 styremøter i tillegg til flere arbeidsmøter og befaringer. Det har også blitt avholdt møter med arbeidsgruppen for søppelhåndtering der medlemmer fra styret har deltatt.

Det er tradisjonen tro blitt avholdt vår- og høstdugnad samt tenning av julegrana i rundingen i desember.

På Vibbo, under Styrets arbeid, ligger årshjulet for utearbeid og årshjulet for styrets arbeid. Styret har i hovedsak fulgt disse årshjulene. I teksten nedenfor beskriver vi prosjekter og annet arbeid som er utført i perioden

Nytt avfallssystem
På vårparten i fjor fikk styret informasjon om at kommunen ikke lengre ville tillate vårt nåværende system hvor vaktmester la avfallet i sekker på fortauet, og hvor kommunens renholdsarbeidere løftet sekkene opp i søppelbilen.

Dette prosjektet har vært tidkrevende og har tatt mye av styrets tid det siste året.

Vi har samarbeidet med våre nabosameier for å undersøke muligheten for et felles system med nedgravde løsninger. Hovedalternativet har vært en nedgravd løsning i Ringen i samarbeid med Mikkel Doblougs gt. 9 og med Louisegt. 15. Sameiene 9 og 15 har til nå ikke tatt en endelig beslutning hvor de vil gå.

Av flere årsaker, som høye kostnader, usikkerhet om nye krav til sortering og lange gangavstander, har styret kommet fram til at nedgravd løsning ikke passer for oss. Styrets arbeid med ny avfallsløsning er utførlig beskrevet under forslag til saker til årsmøtet.

Sjaktene
På årsmøtet vil Styret vil legge fram et forslag til avstemming om å stenge sjaktene. Dersom sjaktene stenges, må beboerne selv bære avfallet til beholderne.

Individuell måling av energiforbruk
Sameiet vedtok på årsmøtet i fjor å installere et system som måler faktisk forbruk av energi i den enkelte leilighet. Systemet blir installert i mai i år.

Målingen gjøres ved at det settes måler på den enkelte radiator. Individuell måling er utprøvd og undersøkt over flere år. Tiltaket er installert i flere sameier og borettslag. Begrunnelsen for denne løsningen er at beboerne basert på egeninteresse i større grad vil begrense energiforbruket. Undersøkelser viser at med individuell måling går forbruket ned. Mer rettferdig fordeling av kostnadene er også et argument for tiltaket.

Samarbeid med våre nabosameier
Som nevnt under avsnittet om valg av avfallsløsning, hadde vi et ganske omfattende samarbeid med flere sameier om muligheten for felles nedgravde løsninger.

Det er nå nedsatt en felles arbeidsgruppe med deltakelse fra Mikkel Doblougsgt 9, og Louisegt. 15, 17 og 19 og fra oss. Hensikten med arbeidsgruppen er å bidra til at bygningsmassen på Dobloug løkka skal fremstå mest mulig enhetlig, ved at vi tar felles valg ved vedlikehold, med utgangspunkt i opprinnelig utseende. Dette gjelder først og fremst ved fargevalg og ved valg av vinduer og karmer.

BESKYTTET

Sykkelparkeringen
I 2021 opprettet styret en sykkelparkering i Fyrrommet. Dette har fungert etter hensikten. Det er nå noen ledige plasser, og parkeringen kan også utvides noe om det er behov.

Planlagte prosjekter for den resterende del av året.

Brannsikringstiltak
På årsmøtet vil det besluttes om sjaktene skal stenges eller ikke, eller om beslutningen skal utsettes. Dersom årsmøtet beslutter fortsatt bruk av sjaktene, vil styret iverksette tiltak for brannsikring som har vært utsatt i mange år på grunn av usikkerheten med sjaktene. Dette er tiltak som skal sikre at brann ikke skal spres mellom kjeller og oppganger som skal være adskilte brannceller i henhold til brannforskriften. Tiltakene omfatter brannsikre dører til avfallsrommene og sikring av lukene til sjaktene. Dette er omfattende og kostbare tiltak.

Stenges sjaktene, vil tiltakene begrense seg til å hindre at de stengte sjaktene kan gi lekkasje mellom kjeller og oppganger.

Dersom årsmøtet vedtar å utsette beslutning om sjaktene, må tiltak gjennomføres når endelig beslutning tas.

Reparere grunnmuren mot Colletts gate
Murpussen på kjelleretasjen av bygget som vender mot Colletts gate har noen hull og sprekker som bør utbedres. Prosjektet var planlagt gjennomført i 2022. Entreprenøren vi hadde avtale med skulle ha et oppdrag på muren til Mikkel Doblougs gt. 9. Fordi dette prosjektet ble utsatt, utsatte vi også vårt prosjekt. Vi planlegger for at prosjektet vil bli gjennomført i løpet av sommerhalvåret 2023.

Vedlikehold av grøntområdene
Vi har en avtale med en anleggsgartner om vedlikehold av beplantning foran inngangspartiene. I fjor gjorde gartneren noen mindre oppdrag.

Plassering av avfallsbeholdere
Avhengig av hvilken løsning som blir valgt for plassering av avfallsbeholderne fra Renovasjonsetaten, kan det bli aktuelt å gå til anskaffelse av miljøhus/skap og/eller etablere faste plasser for beholderne.

Avtale TV/internett

Sameiet er bundet til avtalen med Telia til våren 2024. Telia har økt prisene flere ganger det siste året og styret vil vurdere å hente inn tilbud på dette.

BESKYTTET

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

Viktige kilder for denne oversikten er:

- OBOS Prosjekt: Vedlikeholdsnøkkel, en tilstandsvurdering med utviklingsplan, august 2018
- Ullerud AS: Tilstandsrapport, brannteknisk vurdering, februar 2019
- Elektro-Sivert AS: Rapport etter kontroll av elektriske anlegg, desember 2019

For de fremtidige prosjektene er det fem oppgaver som merker seg ut:
Skifte av vinduer, brannverntiltak, tiltak elektro, ventilasjon i bygget og radiatorsystemet.

Skifte av vinduer
Vi har flere indikasjoner på at vinduene våre med terrassedører må skiftes i perioden:

- Vinduene nærmer seg en alder hvor skifte normalt gjøres
- De ytre karmene er delvis av svært dårlig kvalitet.
- Det er eksempler på punkterte vinduer

Vi er her i samme situasjon som flere av sameiene på Doblougløkka. Som beskrevet tidligere, samarbeider vi med de andre sameiene om en felles tilnærming til dette.

Og om det skulle være tvil: Vinduer er definert som del av bygningskroppen og dermed sameiets, og ikke den enkeltes, ansvar.

Tiltak brannvern
Det gjenstår flere brannsikringstiltak etter evalueringen som styret fikk gjennomført i 2019

- To usikrede tavleskap i rømningsveier.
- Tiltak knyttet til søppelsjaktene avhenger av hvilke beslutninger som tas på årsmøtet.
- Det mangler røykventilasjon i oppgangene 15 B, C og D.

Andre brannsikringstiltak kan også være aktuelle.

Tiltak ventilasjon
Ventilasjon er en utfordring i bygget. Manglende ventilasjon gir dårlig inneklima, og det kan også få svært uheldige konsekvenser, som for eksempel muggdannelse.

Styret gjorde en gjennomgang i 2018 hvor vi besøkte alle leilighetene og skaffet oversikt over tilstanden. De aller fleste leilighetene har to ventiler for luftinntak; en på soverommet bak radiatoren og en på kjøkkenet. I et stort antall leiligheter var en eller begge disse ventilene permanent stengt, ved innbygging eller de var tapetsert over.

Et tilleggsproblem er at flere har kjøkkenvifte direkte knyttet til utluftventilen på kjøkkenet eller til lufteventilen for innslipp av luft. Dette er brudd på instruksen for rehabilitering og kan føre til undertrykk i egen og andres leiligheter, som igjen kan gi innsug av røyk. Vi har hatt flere tilfeller av innsug av røyk fra taket til badet.

Styret vil vurdere hvordan sameiet skal gå fram for å bedre situasjonen

BESKYTTET

Tiltak elektro

OBOS Prosjekt og Elektro-Sivert anbefaler at vi bytter ut alle UZ-sikringer og gamle automatsikringer i alle hovedtavler. Dette er utdaterte løsninger som ikke er i tråd med tidens el-krav. Elektro-Siverts rapport anbefaler også at alle kabler mellom koblingsbokser for varmekabler i takrenner på baksiden av oppganger 15 A, B, C og D bør byttes. Kablene er porøse og isolasjonen er sprukket mange steder.

BESKYTTET

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under note 13 for udekket tap.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) blir ikke først som en kostnad og påvirker heller ikke årsresultatet. Se note 14 for nærmere informasjon om lånet.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 731 840.

BESKYTTET

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 855 000 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%.
Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Solhaugen.

Lån
Sameiet Solhaugen har lån i OBOS banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 12,5 % økning av felleskostnadene fra 03.2023..

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET

Building a better working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Solhaugen

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Solhaugen som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

Penneo Dokumentnøkkel: YO6HV-3GGHX-HEQC4-UQ3VS-LECDY-K26K2

Building a better working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 23. mars 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: YO6HV-3GGHX-HEQC4-UQ3VS-LECDY-K26K2

A member firm of Ernst & Young Global Limited

SAMEIET SOLHAUGEN
ORG.NR. 976 794 478, KUNDENR. 1135

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 350 380	5 001 204	5 363 000	5 919 000
Andre inntekter	3	27	2 013 198	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 350 407**	**7 014 402**	**5 363 000**	**5 919 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-16 920	-16 920
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-8 130	-8 200	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-142 328	-138 315	-145 000	-146 000
Konsulenthonorar		0	-9 215	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-166 070	-2 973 066	-524 000	-855 000
Forsikringer		-269 257	-241 700	-260 000	-300 000
Kommunale avgifter	8	-740 495	-739 017	-769 000	-805 000
Energi/fyring	9	-1 753 794	-1 788 314	-1 600 000	-1 850 000
TV-anlegg/bredbånd		-386 922	-351 475	-365 000	-365 000
Andre driftskostnader	10	-422 475	-433 398	-404 200	-359 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 026 392**	**-6 819 620**	**-4 222 120**	**-4 835 120**
DRIFTSRESULTAT		**1 324 015**	**194 782**	**1 140 880**	**1 083 880**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 861	2 739	0	0
Finanskostnader	12	-634 361	-498 831	-507 000	-780 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-627 500**	**-496 092**	**-507 000**	**-780 000**
ÅRSRESULTAT		**696 515**	**-301 310**	**633 880**	**303 880**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-301 310		
Reduksjon udekket tap		696 515	0		

BESKYTTET

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		8 894	18 372
Kundefordringer		32 474	63 629
Forskuddsbetalte kostnader		120 058	90 971
Driftskonto OBOS-banken		715 344	400 876
Sparekonto OBOS-banken		442 287	538 527
SUM OMLØPSMIDLER		**1 319 057**	**1 112 374**
SUM EIENDELER		**1 319 057**	**1 112 374**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-14 962 193	-15 658 708
SUM EGENKAPITAL		**-14 962 193**	**-15 658 708**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	15 694 033	16 301 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		**15 694 033**	**16 301 400**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 022	54 847
Leverandørgjeld		541 490	412 111
Påløpte renter		4 558	2 724
Annen kortsiktig gjeld	15	147	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**587 217**	**469 682**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 319 057**	**1 112 374**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2023
Styret i Sameiet Solhaugen

Eirik Kvam Kristine Haglerød Anette Kildal

Jan Ingar Toft Øystein Tutvedt

BESKYTTET

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 337 780
Bod	25 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 362 980**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bod	-12 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 350 380**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	27
SUM ANDRE INNTEKTER	**27**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

BESKYTTET

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 120 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 130.

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse, Obos Prosjekt	-3 874
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-3 874**
Drift/vedlikehold bygninger	-1 169
Drift/vedlikehold VVS	-61 383
Drift/vedlikehold elektro	-12 528
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 809
Drift/vedlikehold brannsikring	-44 149
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-6 159
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-166 070**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-501 298
Feieavgift	-20 520
Renovasjonsavgift	-218 678
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-740 495**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-50 628
Fjernvarme	-1 703 167
SUM ENERGI / FYRING	**-1 753 794**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 200
Container	-19 672
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 974
Driftsmateriell	-8 415
Vaktmestertjenester	-168 055
Renhold ved firmaer	-145 725

BESKYTTET

Snørydding	-27 937
Gressklipping	-34 978
Andre fremmede tjenester	-1 729
Bank- og kortgebyr	-3 714
Velferdskostnader	-9 075
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-422 475**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 074
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 760
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 027
SUM FINANSINNTEKTER	**6 861**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-634 361
SUM FINANSKOSTNADER	**-634 361**

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,30 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-16 997 371	
Nedbetalt tidligere år	695 971	
Nedbetalt i år	607 367	
		-15 694 033
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-15 694 033**

BESKYTTET

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Fakturagebyr	-147
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-147**

BESKYTTET

Innkomne forslag til årsmøtet

Sak 1 Avvikle eller beholde og rehabilitere søppelsjaktene, eller utsette beslutning.

Styret har arbeidet med denne saken i samarbeid med seksjonseierne Cathrine Dahl og Elisabeth Jahn. Før vi tar votering over foreliggende alternativer vedrørende sjaktene, vil styret redegjøre hva som til nå har skjedd i saken.

En alternativ håndtering av avfall, som skulle erstatte sjaktene, har sameiet hatt på agendaen i en rekke år. I 2012 ble det foretatt et **tilsyn av Brann- og redningsetaten**. Her ble påvist flere brannsikkerhetsmessige avvik som sameiet deretter gjorde utbedringer av. Et av tiltakene som rapporten påpekte som nødvendig var å sette inn nye, brannsikre dører fra kjeller til søplerommene. Det ble ikke vurdert som noe som skulle prioriteres i 2012, fordi det da var antatt at søppelsjaktene skulle stenges i løpet av overskuelig framtid. Det har nå gått 11 år siden denne tilstandsvurderingen ble gjort med anmerkninger på avvik. Avvik betyr i denne sammenheng at noe må utbedres.

Det ble foretatt en **brannteknisk tilstandsvurdering** i februar 2019. Ullerud AS var da entydige på at dersom sjaktene skulle beholdes, må søppelrom med tilhørende søppelsjakt være egen branncelle med EI60 krav til sjakt og dører/åpninger. Dette er et krav iht gjeldende regelverk, og hensikten er at en evt. brann eller røykutvikling i søppelrom ikke skal kunne spre seg til trapperom, som er hovedrømningsvei for alle beboere. Det betyr i praksis at dører mellom kjellerrom med boder og søppelrommene som nå er uklassifiserte, må skiftes med brannklassifiserte dører (A60). I dialog med branntekniske konsulenter i 2023 er blitt klart at sjakten skal være en egen branncelle og at det må gjennomføres betongsaging av 47 nye firkantete åpninger til søppelsjakt. Nye luker EI60 30x30cm eller 40x40 cm må deretter monteres og branntettes for å tilfredsstille kravene. Det ble i rapporten fra 2019 ført opp at sikring av sjaktene ble anbefalt utført innen 2 år, slik at det ikke er fare for spredning av brann mellom branncceller.

Sameiets ansvar i henhold til Forebyggendeforskriften §5-8:
”*Eier av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15.november 1984 nr. 1892 (BF85) eller senere byggeregler. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved kombinasjon av slike. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.*”

Sameiet ble fra høsten 2022 **pålagt av Renovasjonsetaten å levere avfall i plastbeholdere** og ikke i sekker som tidligere. Begrunnelse for endring av sameiets abonnement hos Renovasjonsetaten var at sekkene er vanskeligere å håndtere under tømming, og **«fører til utfordringer for renovatørenes arbeidsforhold med tanke på helse, miljø og sikkerhet.»** Det var ikke forenelig med HMS-forholdene for Renovasjonsetatens ansatte å lempe søplesekker fra fortauet opp i biler, og et relevant spørsmål for sameiet er da om det er forenelig med HMS-forholdene for vår vaktmester å bære tilsvarende søplesekker opp fra 11 oppganger tre ganger i uken.

Sameiet har bestilt og mottatt 4 beholdere til levering av restavfall og har med dette oppfylt kravet fra Renovasjonsetaten. Sameiet har behov for totalt 10 plastbeholdere a 660 l, hvorav 4 er til restavfall og 6 er til papiravfall. Antallet beholdere vi har behov for, er ikke avhengig av om vi stenger sjaktene eller ikke.

BESKYTTET

Situasjonen nå er at avfall fortsatt kastes sjaktene, det bæres ut til plastbeholderne av vaktmesteren og hentes derfra av Renovasjonsetaten. Avfallet skal som tidligere ut av bygget før det hentes. **Om søppel skal oppbevares i plastbeholdere eller låsbare skap før det hentes, er et spørsmål sameiet må ta stilling til. Men siden dette ikke er en hastesak så lenge vi kan benytte plastbeholdere, har ikke styret lagt opp til avstemning om den fremtidige oppbevaring utendørs av avfall**. Styret mener dette er en sak som kan utredes mer i kommende styreperiode.

Styret mener årsmøtet må ta stilling til om vi skal fortsette å kaste avfall i sjaktene. Skal vi gjøre det, kan vi ikke lenger ignorere branntekniske pålegg. Til informasjonsmøtet avholdt 7.3.2023 ble det lagt fram et notat som viste hva kostnadene til rehabilitering av sjaktene og søppelrom var stipulert til. Dette notatet er senere distribuert på Vibbo og legges ved årsmøtepapirene som vedlegg 2. Kostnadene ved utbedring av sjakter og branndører ble stipulert til mellom kr 552 500 – kr 623 00. I tillegg kommer anslagsvis kr 100 000 per år som del av vaktmesterutgiftene.

En beslutning om å stenge sjaktene vil medføre en enklere brannteknisk løsning med branntetting av sjakten i bunnen og forsegling av lukene. Dette er estimert til kr 70 000. Dette er en reversibel løsning om det i fremtiden skulle bli aktuelt å åpne sjaktene igjen.

Dersom årsmøtet beslutter å beholde sjaktene, vil det medføre at styret igangsetter nødvendige brannsikkerhetstiltak. Vi kan ikke lengre utsette de pålegg vi fikk allerede i 2012 – og som ble gjentatt i 2019. Beslutter vi å beholde sjaktene med de kostnader det innebærer, har vi ingen garanti for at dette vil være en ordning vi kan ha i flere år framover. Oslo kommune har hatt en utredning av fremtidig avfallssituasjon. Ingen beslutninger er tatt ennå etter utredningen, men det er antydet at det vil bli egne oppsamlingsbeholdere for matavfall med start fra 2024. Matavfall vil da – som i resten av landet – bli sortert inne i husholdningene i tynne poser som er oppløselige. Selv om vi fortsatt hadde vaktmester til å sortere avfallet i ulike beholdere, ville ikke slike poser kunne tåle å kastes i sjaktene. De vil revne og tilgrise plastavfallet. Ikke-tilgriset plastavfall er et viktig moment for innføring av egne beholdere til matavfall. Vi må derfor se det som svært sannsynlig at vi om få år selv må gå ut på fortauet med matavfallet – selv om vi fortsatt skulle kunne kaste rest og plast i sjaktene.

Å fortsette med sjakter er en kostbar og usikker ordning framover i tid. Styret vil derfor anbefale årsmøtet å stemme for stenging.

Dersom det blir flertall for å fortsette å bruke sjaktene, mener styret at det ikke lengre er mulig å unnlate å følge opp de brannsikkerhetsmessige tiltak som vi er pålagt å utføre.
Dersom det blir flertall for en utsettelse, mener styret dette ikke har noen mening dersom man ikke undersøker om det finnes tilfredsstillende alternative branntekniske løsninger til dem som ble lagt til grunn i brannrapporten fra 2019. Det innebærer at det må utarbeides en ny brannrapport som bygger på andre forutsetninger enn rapporten som ble utarbeidet i 2019, med de kostnadene det medfører.

Det er blitt vist til at Mikkel Doblougsgt 9 utreder mulighetene for å beholde sjaktene, og det har vært et ønske fra noen beboere om å se hva de kommer frem til. Mikkel Doblougsgt 9 har ikke hatt tilsyn fra Brann- og Redningsetaten og de har heller ikke fått utarbeidet en brannrapport. De tar ikke hensyn til branntekniske forhold i sin vurdering.

BESKYTTET

Til sak 1
Forslag til saker som ønskes behandlet på årsmøtet 19.04.23
Fra: Cathrine Dahl og Elisabeth Jahn
Dato: 28.03.23

Sak: Avfallsløsning fremover

Sameiet fikk våren 2022 pålegg av Oslo kommune v/Renovasjonsetaten om å levere avfallet i plastbeholdere i stedet for i sekker på fortauet. Dette ble iverksatt høsten 2022 og er nå sørget for gjennom utvidet antall plastbeholdere (fire ekstra avfallsbeholdere, i tillegg til seks papirbeholdere). Utover dette har sameiet ingen krav til endringer av dagens avfallsløsning fra offentlige myndigheter. Videre beslutninger vil være en intern sak for sameiet og er i utgangspunktet ikke noe som haster å få gjennomført.

På årsmøtet våren 2022 ble det bestemt å nedsette en arbeidsgruppe som skulle jobbe med ny avfallsløsning. Gruppen har bestått av to beboere (Cathrine Dahl og Elisabeth Jahn) og to representanter for styret (styreleder og styremedlem). Styreleder har ledet gruppens arbeid og fremdrift, og har forholdt seg til gruppen som en arena for drøfting og synspunkter. Parallelt har styret jobbet med saken.

I arbeidsgruppen var det innledningsvis fra styrerepresentantene mest fokus på nedgravd løsning, mens beboerne undersøkte muligheten for avfallssug. Sistnevnte er ikke mulig på nåværende tidspunkt ifølge Renovasjonsetaten, men kan være en fremtidig løsning. Høsten 2022 valgte styret å sette ut plastbeholdere i tråd med Renovasjonsetatens pålegg. Styret bestemte seg for ikke å gå videre med nedgravd løsning like før jul, og fokuserte fra da på løsning med stenging av sjaktene og utplassering av stålskap. Løsning med bevaring av sjaktene har først og fremst vært aktualisert av de to beboerne. I siste møte i arbeidsgruppen primo januar 2023, informerte styrerepresentantene om at styret ville beslutte saken og innkalle til et informasjonsmøte for beboerne i god tid før årsmøtet i april. Etter tilbakemeldinger på Vibbo, bestemte styret seg for å la sameierne ta stilling til saken.

I informasjonsmøte 07.03.23 la styret la frem saken for beboerne og presenterte to hovedspørsmål, som de anser som uavhengig av hverandre:

1. Erstatte dagens plastbeholdere på området med stålskap?
2. Fortsatt bruk av søppelsjaktene eller avvikling?

Videre la styret frem forslag til plassering av fem stasjoner med doble stålskap (høyde 1,80 m x dybde 1,40 m). Tre av disse vil være frittstående på plenstripen langs fortauskanten, og to vil være plassert inn til husveggen i

BESKYTTET

hver sin ende av anlegget. På møtet signaliserte styret at det ønsker å legge frem spørsmålene til votering i årsmøtet 19.04.23, enten bare spørsmål om stenging av sjaktene eller begge spørsmål.
Mange har uttrykt bekymring for at utplassering av 1,80 m høye stålskap på plenstripen langs fortauskanten, vil skape en uheldig visuell kollisjon mellom de store og massive skapvolumer og anleggets nette karakter/profil og «stemning». Det vil forringe den samlede opplevelse av anlegget og særskilt kunne forringe bokvaliteten for leilighetene i første etasje.
Mange ønsker også å beholde sjaktene dersom det finnes en god løsning for dette. Det har bl.a. vært en utfordring med søl og gris i søppelrommene for vaktmester. Sameiet ble i en brannrapport fra noen år tilbake, anbefalt å bytte til brannsikre dører inn til søppelrommene. Sameiet ba for øvrig styret på årsmøtet våren 2019, om å jobbe for å bevare søppelsjaktene i bruk lengst mulig.
Forslaget til vedtak nedenfor bunner i at saken bør være bedre opplyst før den tas til votering. Her trekkes frem noen momenter:

- Spørsmålet om skap og spørsmålet om videre bruk av sjaktene er ikke uavhengig av hverandre og må sees i sammenheng. Dersom vi avvikler sjaktene, vil vi måtte ta hensyn til gangavstand i forbindelse med søppeltømning for beboerne. I tråd med dette innebærer styrets forslag utplassering av fem stasjoner med avfallsbeholdere jevnt fordelt nedover gaten. Dersom vi beholder sjaktene, står vi friere med hensyn til plassering av avfallsbeholdere, samt valg av skap eller ikke. Vi kan for eksempel velge ett skap med to avfallsbeholdere i hver ende av sameiet, i tillegg til dagens papirbeholdere.
- Renovasjonsetaten opplyser at deres plastbeholdere er tilgjengelig med lås, men at disse er dyre og fort går i stykker, videre at det ikke er aktuelt å utlevere nøkler til et større antall leiligheter.
  Renovasjonsetaten opplyser også at løsning med skap med innkastluke ofte medfører søl og gris inne i skapet og poser som faller utenfor. Sameiet må ta ansvar for dette og klargjøre skapene før hver tømming. Dette må sees opp mot den innsparingen av vaktmesterutgifter som styret har skissert. Det er behov for flere avklaringer og vurderinger knyttet til alternative plastbeholdere (for eksempel med lås), samt alternative muligheter for plassering av plastbeholdere eller skap dersom sjaktene stenges.
- Styret har skissert omfattende behov for ekstra oppgraderinger knyttet til brannvern dersom sjaktene skal beholdes, bl.a. bytte av innkastluker i hver etasje (i tillegg til bytte av branndører). Brannvern er et komplisert fagfelt. Faglig leder i Brann- og redningsetaten sier at det ikke er noe prinsipielt forbud mot bruk av sjakter, men at forholdene må være forsvarlige og at det å gjøres en korrekt vurdering av det. Mange gamle

BESKYTTET

gårder har erfaring med råd om omfattende og unødvendige endringer fra brannkonsulenter som mangler erfaring med gamle gårder. Vurdering bør derfor gjøres av spesialist på brannvern i gamle gårder. Mer informasjon om dette punktet vil legges frem på Vibbo før sameiermøtet.

- Mikkel Doblougs gate 9 AS jobber med løsning for å bevare sjaktene, i form av teknisk innretning i bunn av sjaktene som kan dempe farten på posene og hindre søl. Det er ønskelig å se resultatet av dette før beslutning tas i vårt sameie. Deres valg påvirker også et eventuelt samarbeid om ny vaktmesteravtale.

Slik vi ser det, har sameiet ikke noe hastepress for raskt å måtte bestemme *hverken* en endelig løsning for anskaffelse /installering av stålskap *eller* avvikling av dagens sjaktløsning. Tvert imot, kan sameiet være godt tjent med å bruke litt mer tid på saken, med mål om en løsning som - i tillegg til å være funksjonell - også ivaretar anlegget visuelt. Sistnevnte kan neppe reduseres til kun et spørsmål om den enkeltes smak i et sameie som står på Byantikvarens gule liste og har stor bevaringsmessig verdi.

<u>Forslag til vedtak</u>
Sameiet er tjent med at det brukes mer tid, både på spørsmål om stenging av sjaktene og spørsmål om valg av plastbeholdere eller skap, før fremtidig avfallsløsning besluttes.

BESKYTTET

Kort oppsummert:

Alternativ 1 – Beslutning om å beholde eller stenge sjaktene utsettes.
- Begrunnelse: Vi trenger mer informasjon
- En brannkonsulent gjør en brannteknisk undersøkelse som dokumenterer alternative løsninger på en tilfredsstillende måte
- Kostnad ukjent

Alternativ 2 - Enkleste og rimeligste løsning:
- Stenge sjaktene
- EI60 brannskillekonstruksjon/plater monteres i bunn av sjakten/taket i søppelrom.
- Alle innkastluker beholdes, men forsegles.
- Søppelrom blir en del av branncelleareal i kjeller.
- Estimert kostnad kr 70 000
- Besparelse kostnad vaktmester.

Alternativ 3 - Kostbar og mer omfattende løsning:
- Sjakter beholdes
- Nye branndører til søppelrom i kjeller.
- Betongskjære og skifte alle innkastluker til kvadratiske luker med EI60 krav.
- Estimert kostnad kr 550 000 – kr 620 000
- Fortsatt årlig kostnad til vaktmester.

BESKYTTET

Saker det skal stemmes over:

SAK 1
Forslag fra Cathrine Dahl og Elisabeth Jahn:
«Sameiet er tjent med at det brukes mer tid, både på spørsmål om stenging av sjaktene og spørsmål om valg av plastbeholdere eller skap, før fremtidig avfallsløsning besluttes»

Jan Skovli har kommet med tilsvarende forslag

Styret har tidligere besluttet å utsette valg og plassering av plastbeholdere og skap. Det årsmøtet nå kan ta stilling til er spørsmålet om å utsette beslutning om å stenge sjaktene.

Avstemming 1:
- Cathrine Dahl og Elisabeth Jahn foreslår at vedtak om å stenge søppelsjaktene utsettes.
- Styret foreslår at vedtak om å stenge eller ikke stenge søppelsjaktene gjøres nå.

Styrets kommentar:
Dersom det er flertall for å utsette spørsmålet om å stenge søppelsjaktene, må det gjøres en faglig utredning om nødvendige tiltak. En slik utredning vil medføre ekstra kostnader for sameiet. En utredning gjennomføres i regi av styret.

Avstemming 2:
- Styret foreslår at årsmøtet beslutter å stenge søppelsjaktene.

Styrets kommenter:
Dersom årsmøtet beslutter å beholde sjaktene, vil styret iverksette tiltak for å brannsikre sjaktene. Kostnadene til dette går utover årets budsjett og vil medføre ekstra kostnader for seksjonseierne i form av økte felleskostnader eller ekstraordinær innbetaling.

Sak 2 Videre arbeid med spørsmål om plassering av beholderne utendørs

Uavhengig av om årsmøtet beslutter å stenge sjaktene eller å holde dem åpne, må det arbeides videre med hvordan avfall skal oppbevares utendørs inntil det kan hentes. Styret mener at det er flere sider ved den saken som er for uavklarte til at det er riktig å fatte beslutninger her og nå. Vi kan inntil videre benytte Renovasjonsetatens plastbeholdere.

BESKYTTET

SAK 3 Valg av tillitsvalgte

Innstilling til valg til styret i sameiet Solhaugen

Fra valgkomiteen: Inger-Lise Stjernholm Fehn, Simen Munter Wickstrøm, Rune Aale-Hansen

Styre	Innstilling
Eirik Kvam, Styreleder	Gjenvalg
Anette Kildal, Styremedlem	Ikke på valg
Jan Ingar Toft, Styremedlem	Ikke på valg
Øystein Tutvedt, Styremedlem	Ikke på valg
Simen Munter Wickstrøm, Styremedlem	Ny
Kathrine Olsgard, Varamedlem	Gjenvalg
Kjetil Dønåsen, Varamedlem	Gjenvalg

Valgkomite	Innstilling
Inger Lise Stjernholm Fehn, medlem	Gjenvalg
Rune Aale-Hansen, medlem	Gjenvalg
Kristine Haglerød, medlem	Ny

BESKYTTET

Vedlegg 1 Informasjon gitt på informasjonsmøte om søppelhåndtering 7. mars 2023.

Informasjonsmøte om søppelhåndtering - Sameiet Solhaugen 7. mars 2023.

BAKGRUNN OG MÅLSETTING

- Styret ønsker å presentere en fremtidsrettet løsning for søppelhåndtering i sameiet.
- Styret ønsker ikke å pålegge sameiet ekstra kostnader for en løsning som vi ikke vet hvor lenge vi kan beholde. Det vil si - ikke bruke penger på mellomløsninger som muligens ikke varer.
- Sameiet ble fra høsten 2022 pålagt av Renovasjonsetaten å levere søppel i containere/plastbeholdere og ikke i sekker slik som tidligere.
- Uansett hvilken løsning som velges for sjaktene er styrets første prioritet å sørge for brannsikring mellom kjeller, søppelsjakt og trappeoppgangen som er eneste rømningsvei.
- Styret foreslår å systematisere plasseringen av beholderne slik at belastningen ved ulike oppganger ikke blir for stor samt at beholderne blir jevnt plassert nedover gata basert på en lik fordeling av antall leiligheter.
- Etablering av permanente plasser for beholderne med egnet beplantning rundt.

FAKTA

Sameiet har i dag seks beholdere for papiravfall som tømmes hver tirsdag.
Sameiet har fra høsten 2022 hatt fire beholdere for restavfall som hentes tre ganger per uke.

Hvordan har vi kommet frem til 4 beholdere for restavfall? Renovasjonsetaten regnet om det antall sekker vi tidligere hadde i vår avtale til beholdere på 660 liter. Restavfallet hentes 3 ganger pr uke - mandag, onsdag og fredag.
Det leveres mest søppel på mandager – da har det gått tre dager og mange er har vært hjemme i helgen. Vaktmester observerer at de fire beholderne til restavfall til tider er overfylte på mandager.
Renovasjonsgebyret for en 660 l beholder er i underkant av kr 60.000 pr år.
4 beholdere x 660 l x 3 ganger pr uke/96 seksjoner = 82,5 l restavfall pr seksjon pr uke.
Antall beholdere sameiet har behov for avhenger av hvor mye søppel beboerne kaster – ikke hvilken løsning som blir valgt.

TO SPØRSMÅL SOM SAMEIET BØR TA STILLING TIL

Styret anser at det er to hovedspørsmål sameiet bør ta stilling til.

- Skal beholderne fra Renovasjonsetaten plasseres i skap eller ikke?
- Skal sameiet fortsette å bruke søppelsjaktene eller ikke?

Disse to valgene er uavhengige av hverandre, men har ulike økonomiske og praktiske konsekvenser.
Styret har vurdert nedgravede løsninger i samarbeid med våre nabosameier. Ulike plasseringer ble vurdert og utredet og det mest aktuelle stedet var rundingen.

BESKYTTET

Rundingen er kommunal eiendom, den er en plass på Byantikvarens gule liste, i tillegg var det bekymring rundt det å skulle grave nær bjørka. Nedgravde løsninger er kostbare og styret kom frem til at i en periode med økende renter og strømpriser så var ikke dette en løsning som man ønsket å gå videre med.

VURDERING 1- SKAP TIL BEHOLDERNE ELLER BEHOLDERE PÅ PLENENE SLIK SOM I DAG

SKAP	BEHOLDE BEHOLDERE PÅ PLENENE
5 doble skap med plass til to beholdere i hver. Estimert kostnad kr 290 000. Grunnarbeid for plassering av skap er estimert til kr 80.000. Totalt kr 370.000.	Ingen ekstra kostnad
Stålskapene er brannsikre og kan plasseres inntil bygget	Beholderne fra Renovasjonsetaten kan ikke plasseres inntil bygget pga brannfare
Mulig å oppnå en bedre plassering for oppgangene 15 B, C og D.	«En vegg» av beholdere foran 15 A for å ha kapasitet til 15 B, C og D.
Låsbare skap	Ikke låsbare beholdere. Fare for at folk roter i beholderne.
Står støtt på fast plass.	Kan blåse, veltes eller tippes overende.
Mindre tilgjengelig for skadedyr	Lettere tilgjengelig for skadedyr
Visuelt – ulik oppfatning	Visuelt – ulik oppfatning

VURDERING 2 – FORTSETTE Å BRUKE SJAKTENE ELLER Å STENGE SJAKTENE

Hensikten har vært å avklare branntekniske forhold og økonomisk konsekvens ved å beholde sjaktene som søppelsjakt.

- Trapperom er Type TR 1 (dør direkte til trapperom). Alle boenheter har tilgang til kun ett trapperom.
- Bygningsmassen består av 4 + kjeller og 5 etasjer + kjeller.
- Søppelsjakter er vertikal sjakt som går gjennom alle etasjer og med luker for innkast av søppel i alle etasjer.

Det foreligger brannteknisk tilstandsvurdering av 28.02.2019
Det er vært oppfølgende dialog med:

- Saksbehandler Kjell Thune i Ullerud AS, nå Brakon AS.
- Oslo brannsikring AS, v/Morten Pedersen.

Oslo Brannsikring jobber med sanering av tilsvarende søppelsjakter hver eneste dag over hele Oslo.

BESKYTTET

De er entydige på at skal sjakter beholdes, må søppelrom med tilhørende søppelsjakt være egen branncelle med EI60 krav til sjakt og dører/åpninger.
Dette er et krav iht gjeldende regelverk og hensikten er at en evt. brann eller røykutvikling i søppelrom ikke skal kunne spre seg til trapperom, som er hovedrømningsvei for alle beboere.

De opplyser at det er veldig uvanlig at sameier/borettslag beholder søppelsjakter fordi:

- Det er en meget kostbar løsning,
- Eksisterende sjakter er utfordrende å renholde, ofte gir generende lukt og problem med skadedyr inn i bygningsmassen
- Det finnes ikke branntette luker på markedet i dag som kan erstatte eksisterende luker som ikke tilfredsstiller EI60 krav
- Det kan gjennomføres en langt mindre omfattende brannteknisk løsning for stenging av sjaktene som innebærer:
    - Branntett bunn av sjakten, med brannplater el tilsvarende.
    - Forsegle 47 luker, ved at de limes igjen.

Følgende løsning må gjennomføres for om søppelsjakter skal beholdes:

- Det må monteres og branntettes ny branndør EI60 til 11 søppelrom i kjelleretasje.
- Eksisterende 47 søppel luker må fjernes.
- Det må gjennomføres betongsaging av 47 nye firkantete åpninger til søppelsjakt.
- Nye luker EI60 30x30cm eller 40x40 cm må monteres og branntettes.
- Sikre gamle kjellerluker i fortau mot skadedyr


Illustrasjonsbilder luker EI60.

KOSTNADSESTIMAT BEHOLDE SJAKTENE ELLER Å STENGE SJAKTENE

Tilbud på branndører har vi fått fra Morten Pedersen på Oslo Brannsikring den 08.02.2023.

Tette sjakter og luker er basert på estimat Bjørn Einar Olafsen på Thermax den 18.10.2022.
Morten Pedersen på Oslo Brannsikring har gitt oss muntlig estimat på brannsikring nye luker 01.03.23.

BESKYTTET

BEHOLDE SJAKTENE	STENGE SJAKTENE
Installere branndører til søppelrom 11 stk -estimert kostnad ca. kr 200 000	Kostnad for å stenge sjaktene, 11 sjakter – estimert kostnad kr 70 000.
Innkjøp nye luker 47 stk Pris pr. luke innkjøp ca. kr 2500- 3000. -estimert totalt kr 117 500 – 141 000.	
Betongsaging og montering 47 åpninger Pris pr. luke kr 5-6000 -estimert totalt kr 235 000 – 282 000.	
Fjerne søppelluker – ikke estimert	
Tette luker fortau - ikke estimert	
Totalkost branndører, 47 nye luker -estimert totalt kr 552 500 – 623 000	
Sameiet vil fortsatt ha en årlig kostnad for at vaktmester skal bære ut søppel. Estimert til kr 100.000 pr år.	Mulig besparelse på kostnaden til vaktmester Estimert til kr 100 000 pr. år.

BESKYTTET

Husordensregler

for Sameiet Solhaugen

Vedtatt på sameiermøtet den 6. 5. 04 med endringer på sameiermøter 11. 4.05, 7. 4.10 og 25. 4.12, og av styret 26.9.12 på pt. 2.2, 25.2.13 på pt. 11.1 og 13.1.14 med nytt pt. 3.6. Endret 27.04.2021 på pt. 1.2 og 11.1 Gjeldende lovgivning og offentlige forskrifter er overordnet for alle aktiviteter i sameiet. Husordensreglene er kun supplement til disse.

1. Generelt

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

1.2 Det skal som hovedregel være ro i og ved bygningene og på balkongene mellom kl. 23 og kl. 8. Fester etter kl. 23 skal derfor holdes mest mulig dempet. Ved større fester skal naboene i egen oppgang og tilstøtende oppgang varsles ved oppslag. Vaskemaskin, støvsuger og andre støyende maskiner skal heller ikke brukes mellom kl. 22~~3~~ og kl. 8.

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

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

2. Trappeoppgangene – sikkerhet og støy

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

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

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

2.4 Husdyr skal ikke være løse i oppgangen.

3. Bruk av utendørs fellesområder

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

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

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

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

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

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

4. Vann- og brannskader

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

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

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

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

5. Balkonger og utvendig vedlikehold

5.1 Beboerne må fjerne løv, is, snø og vann fra balkongene. Seksjonseier vil bli holdt ansvarlig for skader som oppstår på grunn av at dette ikke er gjort. Det må ikke settes gjenstander på balkongen som kan stenge avløpet.

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

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

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

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

5.5 Brannfarlige gjenstander må ikke oppbevares på balkonger.

5.6 Brannbalkongene må ikke benyttes som lagringsplass.

6. Avfallshåndtering

Fra 1. mars 2011 ble sameiet inkludert i Oslo kommunes opplegg for kildesortering av husholdingsavfall. Oslo Renovasjonsetat henter husholdningsavfall hver mandag, onsdag og fredag morgen og papir en gang per uke.

6.1 Søppelsjaktene skal kun benyttes til husholdningsavfall, og dette skal være forsvarlig pakket inn i ulike poser: blå for plast, grønne for matavfall og vanlige vrengte bæreposer for restavfall.

6.2 Alt av papp og papir skal kastes i sameiets felles containerne for papir. (De står på vår side av Mikkel Doblougs gate.) Esker og kartonger skal "flatpakkes". Papiravfall skal ikke settes utenfor containerne. Unntak fra denne regelen kan gjøres med større pappesker rett før hentetidspunktet.

6.3 Glass-og hermetikkbokser skal kastes i glasscontainere.

6.4 Dersom man har ekstra mye avfall som kan kastes i plastsekker, kjøpes merker à kr 30. Disse festes på hver sekk som deretter stilles ved siden av søppelsekkene til ordinær avhenting. (På Renovasjonsetatens nettsider opplyses hvor slike sekker kan kjøpes.)

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

6.6 Containere i forbindelse med dugnader skal ikke benyttes til å bli kvitt privat avfall utover småting. Kjøleskap, TV-apparater, PC-er og andre elektriske artikler er

spesialavfall som kan leveres der de selger slikt utstyr. Sparepærer, lysstoffrør og malingsrester er også spesialavfall som skal leveres til miljøstasjoner. For øvrig anbefales det at man lar lokale loppemarkeder eller Fretex overta møbler og gjenstander som kan være brukbare for andre.

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

7. Oppussingsarbeider/rehablililiteringer

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

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

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

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

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

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

8. Høy musikk og musikkøvelser

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

9. HMS – helse, miljø og sikkerhet

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

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

9.3 Montering av avtrekksvifter i kanaler på bad og kjøkken er ikke tillatt fordi det både forstyrrer utlufting gjennom kanalene og vil forårsake rask spredning av røyk til andre seksjoner ved brann. Det er heller ikke tillatt å montere kjøkkenvifter til luker i yttervegger.

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

10. Skilting

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

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

11. Vask av tøy

11.1 Vaskeriet i nr. 15 C kan benyttes mellom kl. 8 og 2~~3~~ alle dager. Brukere må sette seg opp på vaskelister. Bruksanvisningene til maskinene skal følges, og brukere må selv gjøre rent etter seg. Brukere er ansvarlig for skader som skyldes ureglementert bruk av vaskeriene.

Sameiet Solhaugen, org. nr. 976 794 478
Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 24. april 2019 i samsvar med ny eierseksjons-lov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 23. april 2015. nye vedtekter 27.april 2021

1. Innledende bestemmelser
1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Solhaugen. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 25. september 1985.
1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 96 boligseksjoner på eiendommen gnr. 217, bnr. 55 i Oslo kommune.
(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.
1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.
2. Rettslig disposisjonsrett
2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.
(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som g i 4. ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene
3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.
(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.
Dette gjelder tiltak som:
 Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, fastmontert belysning og lignende.
 Markiser, installasjoner festet på balkongkanten og belysning skal være i henhold til sameiets til enhver tid gjeldende bestemmelser for dette.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles

tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.
(7) Enhver sameier er ansvarlig for at tiltak i bruksenheten som skjer i eiers regi følger gjeldende bygningsforskrifter, andre offentlige bestemmelser og sameiets egne retningslinjer nedfelt i ”Instruks for seksjonseierinitiert rehabilitering/modernisering av kjøkken/bad og andre bygningsmessige tiltak. ”

3-2 Ordensregler og dyrehold

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

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) Ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring. Innvendige vann- og avløpsledninger frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledning inn til seksjonen.

i) indre vedlikehold av vinduer, balkong- og ytterdører til boligen

j) indre vedlikehold av balkong.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.
(12) Radiatorer er en del av varmeanlegget som er sameiets ansvar. Det inkluderer skifte av radiatorer som er utslitt av normal bruk og forventet levealder. Seksjonseier har ansvar for bruksvedlikehold, reparasjon av skader og utskifting av slitedeler.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer, med unntak av det som er nevnt i 4-12. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

5-2 Betaling av felleskostnader

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

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7 Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

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

7-2 Styremøter

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

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

7-5 Inhabilitet

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

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) To styremedlemmer i felleskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

8-4 Saker årsmøtet skal behandle (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til

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

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

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

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.
(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
g) endring av vedtektene
(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte

seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående. Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon

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

9-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

10 Diverse opplysninger

10-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.

d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.

e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i Eierseksjonsloven.

g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.

h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

10-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et

realregister. **10-3 Endringer i vedtektene**
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.
10-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjonerings-vedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.
11 Valgkomite
Sameiet skal ha en valgkomité bestående av 3 medlemmer som velges av årsmøtet for en periode på 1 år. Valgkomiteens oppgave er i forkant av hvert årsmøte å utarbeide et forslag til styre. Retningslinjer for komiteen arbeid er at de foreslåtte styremedlemmene er kvalifiserte og engasjerte i forhold til oppgaven, at det er kjønnsmessig og aldersmessig balanse samt at styret skal kunne jobbe godt sammen.
Før forslaget utarbeides skal komitéen kontakte det eksisterende styret og forhøre seg om hvem som er interessert i gjenvalg, samt komme med en generell henvendelse til alle sameiere for å forhøre seg om hvem er interessert i å ta styreverv og be om forslag på andre kandidater. Komiteen er ikke forpliktet til å foreslå kandidater ut fra andre selveieres eller sittende styre sine ønsker. Den står fritt til å utarbeide sitt forslag ut fra de førende kriterier gitt for arbeidet i denne paragraf.
Valgkomiteen skal legge frem innstilling til valg av styremedlemmer, og kan også legge fram forslag til valg av medlemmer til ny valgkomité. Valgkomiteen skal informere sameierne i forkant om innstillingen. Denne informasjonen sendes ut sammen med innkalling til sameiermøtet iht. pkt. 8-3.

Anmeldelse
og Tegninger
Rekvisisjon
Skjema

BYGNINGSSJEFEN
B.J. IIa
J. 10

Nr 350
1934

1

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.nr. 29 Colletsgate

Innlevert 22 feb. 1934 Ferdig attestert 25/5-36

Attestert

Duplikat sendt brandsjefen

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 22 feb. 1934

1

O. Thomassius.

Opm.ch... j. nr. 175
Mott: 24. FEB 1934

Reg. sjefen jr. nr. Colletts gt 29
mott 27. FEB. 1934

175/34

Colletts gate 29

Oversendes hr. reguleringschefen.

Rekvisisjon om opmåling av de enkelte parseller er ikke innkommet.

Oslo opmålingsvesen 27 februar 1934.

Myhrestuen

K. P. Wiken.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SANS BYGG AS
Postboks 84 Manglerud
0612 OSLO

Dato: 02.02.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201507274-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Tommy Monge	Arkivkode: 531

Byggeplass:	COLLETTS GATE 15 - 29 B	Eiendom:	217/55/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET SOLHAUGEN	Adresse:	Postboks 6668 St. Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	SANS BYGG AS	Adresse:	Postboks 84 Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Colletts gate 15 - 29 B

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 18.01.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt. Avfallsplan er ikke fylt inn, men kartlegges godt av miljøsaneringsrapport.

Klageadgang

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.02.2016 av:

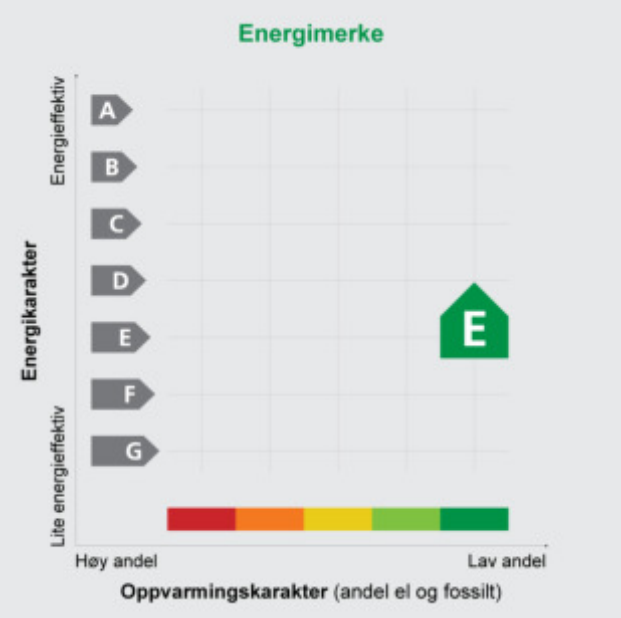
Tommy Monge - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

SAMEIET SOLHAUGEN, Postboks 6668 St. Olavs Plass, 0129 OSLO,
solhaugen@styrerommet.net

ENERGIATTEST

Adresse	Colletts gate 15 A
Postnr	0169
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	60
Gnr.	217
Bnr.	55
Seksjonsnr.	60
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1266009
Dato	20.05.2021



Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ Flerbruker

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Karoline B. Olsen
COLLETTS GATE 15

Dato: 31.01.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86484427
7608049

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.217 BNR. 55

Vi viser til bestilling av 20240131 for COLLETTS GATE 15.

GNR. 217 BNR. 55

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.07.1934.

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

5747 m²

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

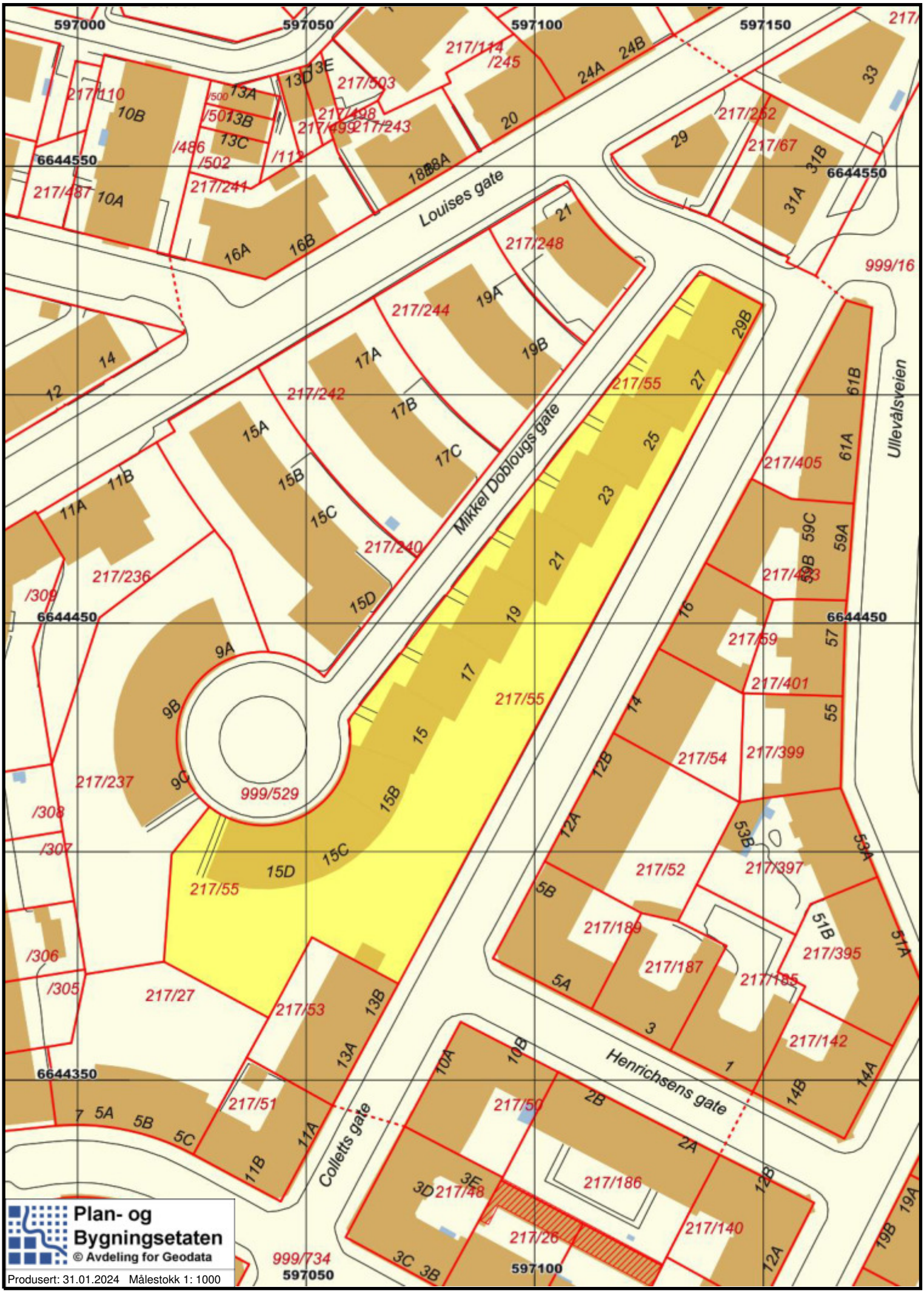
Målestokk= 1: 1000.

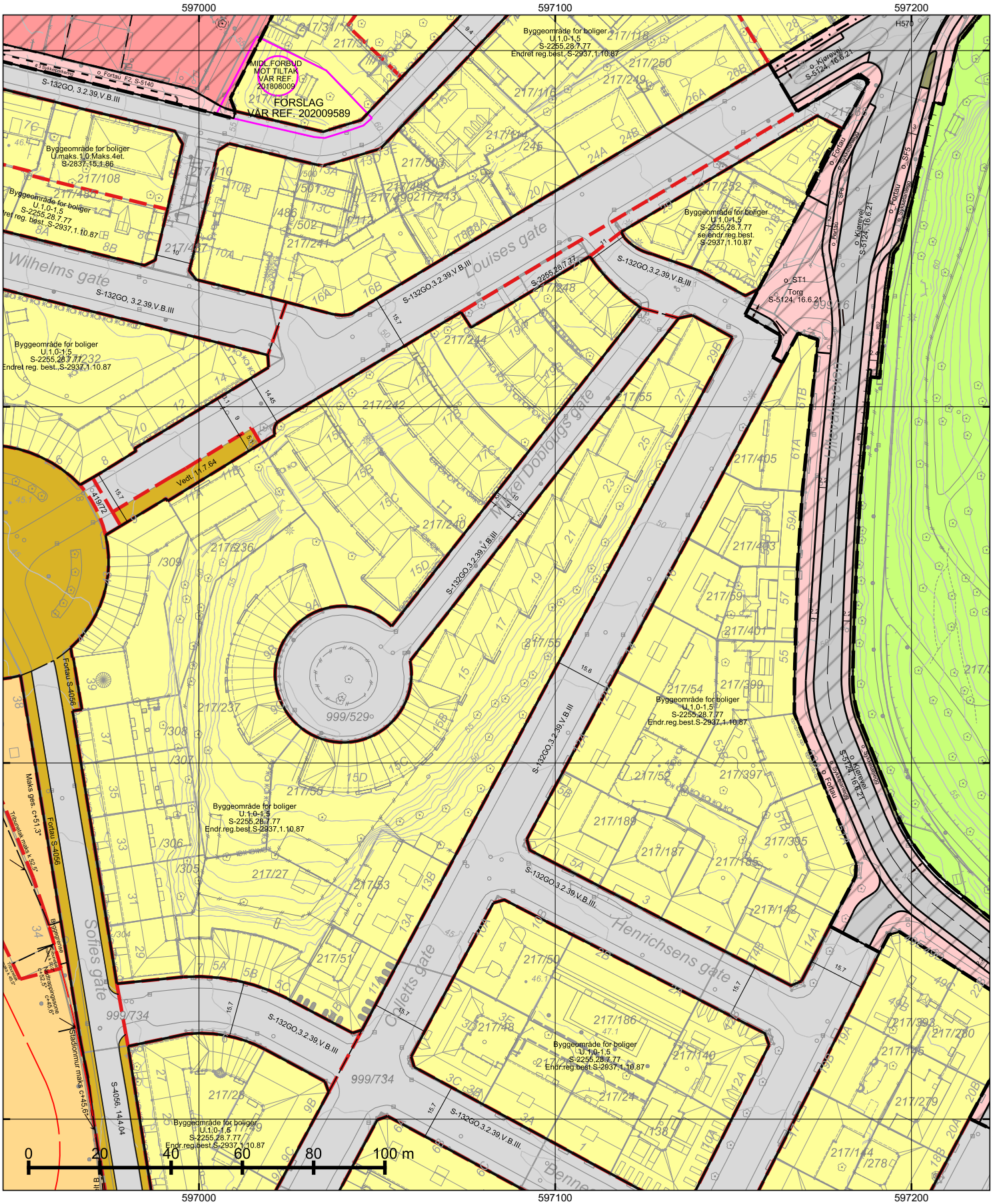
Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


597000
597050
597100
597150
6644550
6644450
6644350
Louises gate
Mikkel Dobbougs gate
Ullevålsveien
Henrichsens gate
Colletts gate
217/110
217/487
217/486
217/502
217/241
217/114
/245
217/503
217/498
217/499
217/243
217/248
217/244
217/242
217/240
217/236
217/237
217/55
999/529
217/27
217/53
217/51
217/252
217/67
217/405
217/59
217/401
217/54
217/399
217/52
217/397
217/189
217/187
217/185
217/395
217/142
217/50
217/186
217/48
217/26
217/140
999/734
999/16
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 31.01.2024 Målestokk 1: 1000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.01.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

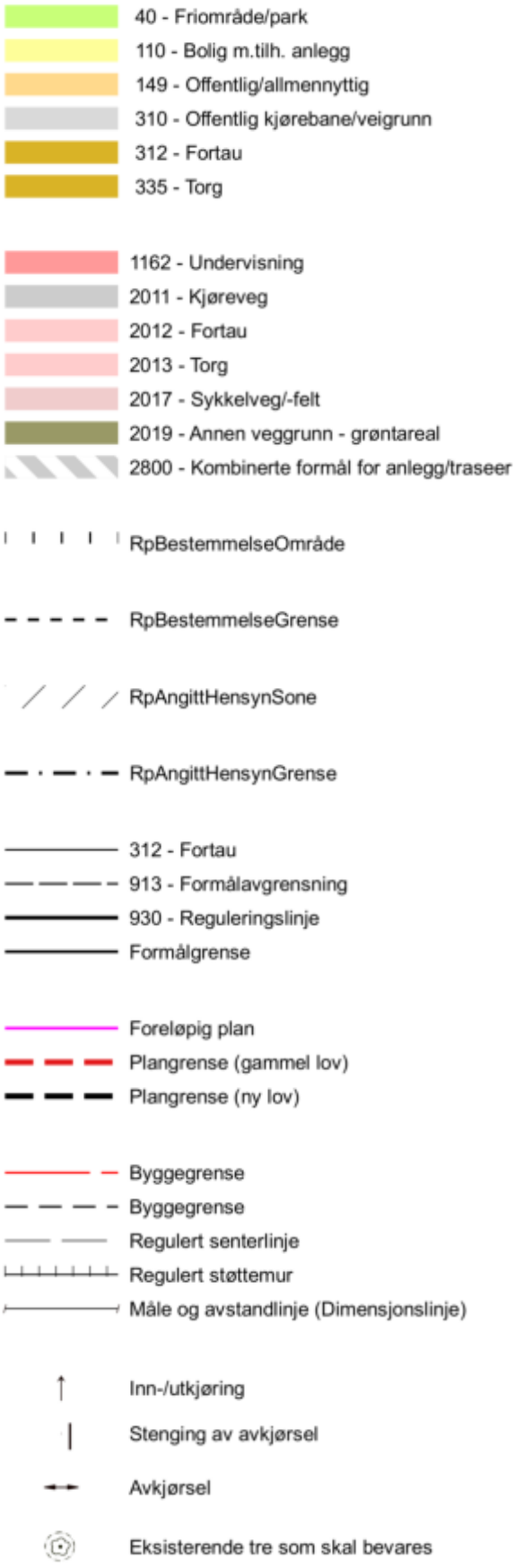
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 126552/ 86484427
Adresse: COLLETTS GATE 15
Gnr/Bnr: 217/55
Deres ref.: 15861/ WM120_3000041_3002628
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



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 el. Låses boder, uthus el. 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.



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Colletts gate 15A
Gnr. 217 Bnr. 55 Snr. 60 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
92-24-0036

Meglerforetak: Aksept Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Karoline B. Olsen

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 99 10 20 87

E-post: karolineb.olsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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.

5. 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.

Notater

Notater

Notater