COLLETTS GATE 6C

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Boliginfo
Årsdok 2024
Vedtekter
Husordensregler
Seksjonering
Reguleringskart
S-2255
Colletts gate 6 - Vaaningshus - Plan 2-4 etg - 1929
Colletts gate 6 - Vaaningshus - Exdok (attestert) - 1930
Colletts gate 6 - Vinduer - Ferdigattest - 1978
Colletts gate 6 - Nye balkonger - Etasjeplan - 2002
Energiattest
Meglers verdivurdering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

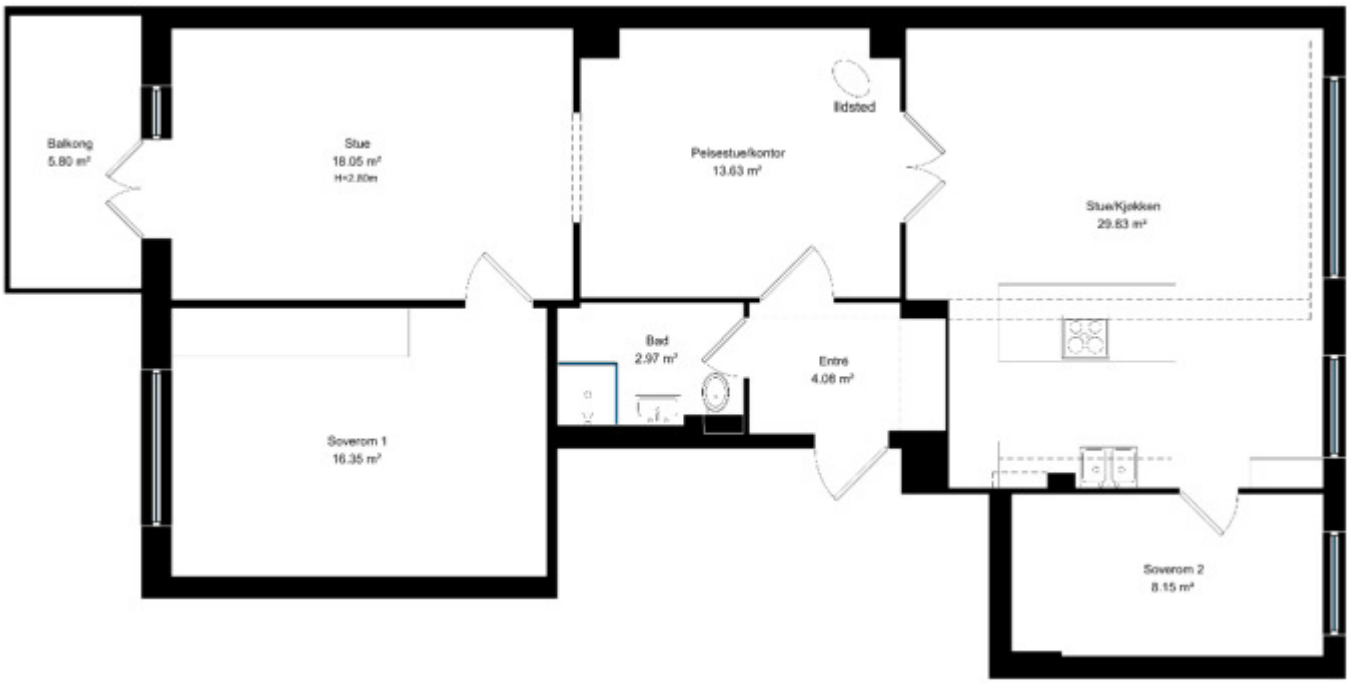
Tilstandsrapport

Colletts gate 6 C, 0169 OSLO

OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 46, snr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 02.12.2024 **Rapportdato:** 12.12.2024 **Oppdragsnr.:** 14146-1769 **Referansenummer:** EN9488

Autorisert foretak: Martens Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Daniel P. Martens **Vår ref:**

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.

Martens Takst AS

Utfører tilstandsrapport iht nytt regelverk, verditaksering av bolig, reklamasjonsrapporter, uavhengig kontroll våtrom og lufttetthet, arealoppmåling, konsulent bistand overtakelse ny bolig og andre relevante konsulent og rådgivningstjenester.

www.martenstakst.no

Rapportansvarlig



Daniel P. Martens
Uavhengig Takstingeniør
daniel@martenstakst.no
940 03 908

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.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1930

Gå til side

UTVENDIG

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Av eldre dato. Merk vindu stue fra 2003. I god stand.
Balkongdør med 2 lags isolerglass.
Inngangsdøren er lyd og brannklassifisert.
Profillert overflate.

BALKONG
Balkong på 5,8 m2. Utført på betong dekke. Det er tremmegulv i impregnert treverk. Fra 2018.
Fall mot ytterkant balkong for avrenning overvann. Rekkverk med stående spiler.
Stikkontakt.

BYGNING GENERELT
Antatt fundamentert på faste masser. Grunnmur og frittbærende dekker utført i armert betong.
Bærende ytter og innervegger utført med spekket tegl.

Gå til side

INNVENDIG

Gulv: Trestavsparkett. Fliser i entre. Slipt originalt furugulv. Utført i 2024.
Vegg: Malt mur. Malte og sparklede gipsplater. Overflater malt i 2020/21.
Tak: Sparklet og malt gips. Malt betong.
Etasjeskillere i tre. Stubbloftskonstruksjon antatt fylt med leire/koksstøv
Ildsted i stue. Fra 2014. Velfungerede trekk i flg eier. Pipeløp i bygget rehabilitert i 2014. Tre stk pipeløp i bygget.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Gå til side

VÅTROM

Bad med overflater og innredning fra 2014. Flis på flis. Hjelpesluk fra ca 2003. (info hentet fra forrige salgsoppgave). Alder hovedsluk ikke kjent.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Flis på flis. Rommet har elektriske varmekabler.
Jota plastsluk som hovedsluk. Hjelpesluk i dusjsone.
Vegghengt toalett med innebygd sisterne kasse.
Servant på vegghengt servantskap.
Dusjskyvedører med fronter i glass. Opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkken med kjøkkenøy. Fra 2014. Profilerte fronter. Heltre benkeplate med innfelt kjøkkenkum. Benkeplate kjøkkenøy med kjerne av spon. Flislagt vegg over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer med innfelt platetopp i benkeplate, oppvaskmaskin (2019), komfyr og kjøl/frys.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør i kobber og plast.
Det er ikke stoppekran lokalt i boligen.
Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask.
Det er avløpsrør av støpejern. Synlig i kjøkkenbenk. Fra byggeår.
Naturlig avtrekksventilasjon. Ventil på bad og kjøkken. Friskluftsventiler i vinduer og vegg.
Varmtvannbereder lokalt i boligen. Ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Automatsikringer i sikringsskap. Hovedsikring på 50 mp.
Lokale brannvarslere, samt brannvarsling tilknyttet vaktsentral.

OPPVARMING
Elektrisk oppvarming
Panelovner
Varmekabler i gulv bad
Ildsted i stue

BOD
Bod i kjeller på hhv 2,7 og 4,9 m2
Bod på loft med gulvareal på 9 m2. Målbart areal 4 m2

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

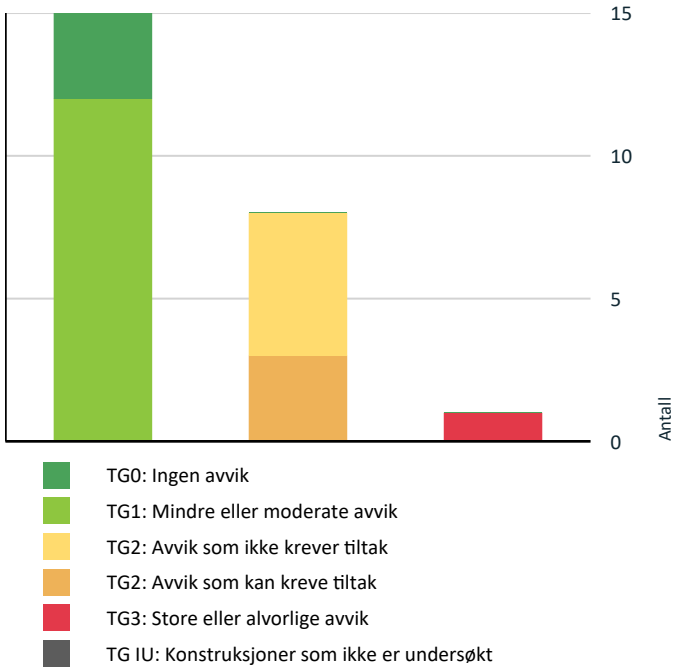
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Byggemeldte tegninger innhentet fra saksinnsyn.no viser kjøkken i dagens soverom. Bad ikke angitt på tegning. Dvs avvik. Forholdene er ikke registrert på saksinnsyn.no. Dvs ikke registrert byggemeldt.

Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

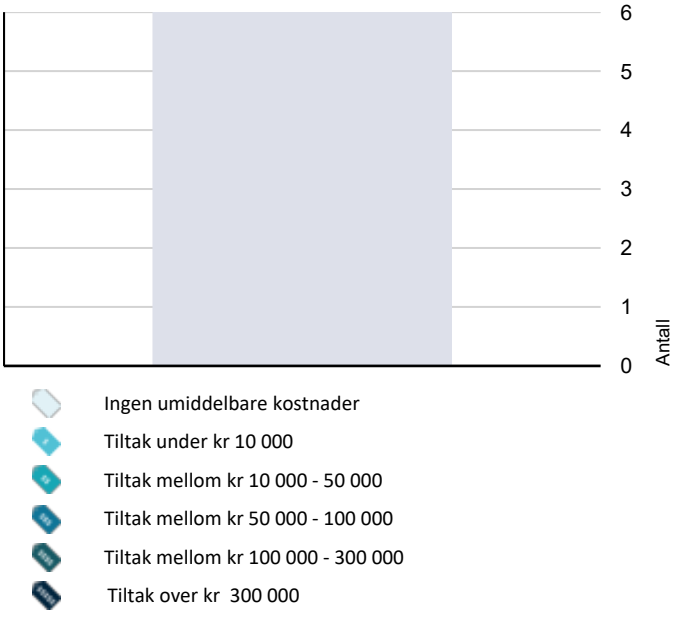
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er en del av et borettslag/sameie og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig samt vinduer/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet. Merk at tilstøtende bygningdeler er også vurdert der disse kan påvirke tilstand bolig direkte/indirekte. Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Takstmannsen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende).

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

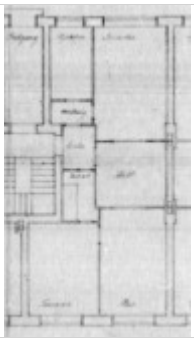
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1930

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Overflatevedlikehold i 2024. Overflater og innredning bad fra 2014. Kjøkken fra 2014.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Av eldre dato. Merk vindu stue fra 2003. I god stand.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Normal slitasje grunnet alder og bruk. Enkelte vinduer tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Normalt vedlikhold. Smøre bevegelige deler. Jevnlig overflatebehandling. Det må påregnes mulig kondens innside glass vintertid, samt over tid behov for utskiftning.

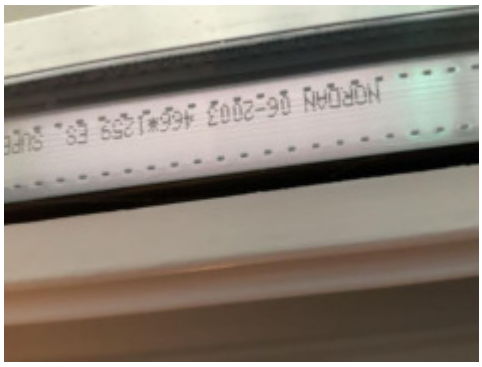
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Dører

Balkongdør med 2 lags isolerglass.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører - 2

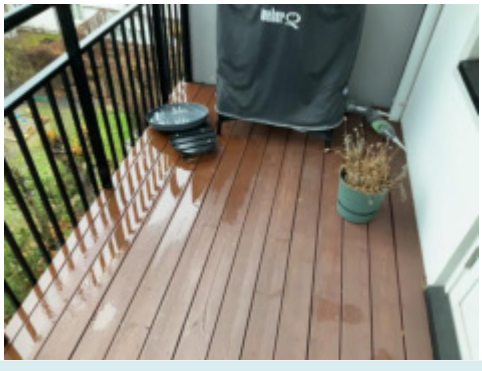
Inngangsdøren er lyd og brannklassifisert. Profillert overflate.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 5,8 m2. Fra 2003. Utført på fibersementplater. Det er lagt tremmegulv i impregnert treverk. Fra ca 2018. Fall mot ytterkant balkong for avrenning overvann. Rekkverk med stående spiler. Stikkontakt.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv: Trestavsparkett. Fliser i entre. Slipt originalt furugulv. Utført i 2024.
Vegg: Malt mur. Malte og sparklede gipsplater. Overflater malt i 2020/21
Tak: Sparklet og malt gips. Malt betong.

Det må på generelt grunnlag påregnes stedvis skruehull/merke/hakk på overflater.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Frittbærende dekker antatt utført i armert betong. Vurdert på bakgrunn av årstall bygg.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Registrert ca 25 mm retningsavvik over 2 m på gulv stue. Ca 30 mm i hele rommet. Spisestue ca 16 mm retningsavvik over hele rommet.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Radon

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

TG 1 Pipe og ildsted

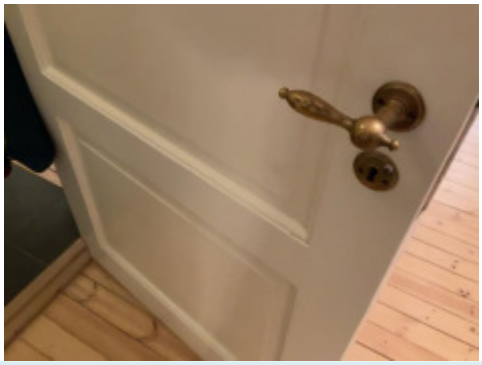
Ildsted i stue. Fra 2015. Velfungerede trekk i flg eier. Pipeløp i bygget rehabilitert i 2015. Tre stk pipeløp i bygget.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad med overflater og innredning fra 2014. Flis på flis. Hjelpesluk fra ca 2003. (info hentet fra forrige salgsoppgave). Alder hovedsluk ikke kjent.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Flis på flis. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvet er tilnærmet flatt. Høydeforskjell mellom topp sluk og gulv ved terskel målt til ca 2mm. Dusjsone med svakt fall mot sluk. Vann renner til sluk med vanntest.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å bygge opp terskel ca 1 cm.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

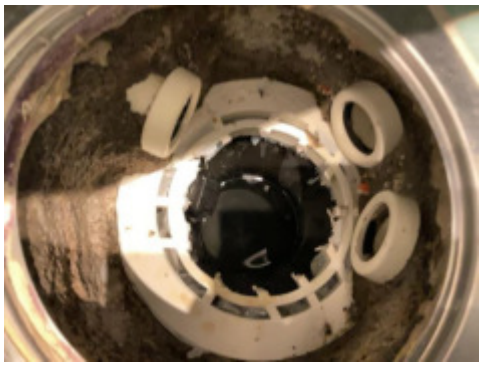
Jota plastsluk som hovedsluk. Antatt fra 90-tallet type sluk tatt i betraktning. Hjelpesluk i dusjsone. Ikke synlig membran i slukåpning. Alder membran ikke kjent. Muligens smøremembran under fliser fra 2014, men ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Merk Jota plastsluk muligens fra 90-tallet. Membran alder/utførelse ikke kjent. Grunnet ikke dokumenterte arbeider.
Rester av slukrist i plast i slukåpning. Sitter fast. Dvs begrenset mulighet for inspeksjon av sluket. Overgang membran sluk ikke synlig.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hovedsluk



Hjelpesluk

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett med innebygd sisterne kasse. Servant på vegghengt servantskap. Dusjskyvedører med fronter i glass. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med angitt avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Avtrwkksventil

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og innstallasjoner. Dette kan være type vegg (mur, betong, tungt bindindsverk med rupanel etc), kanaler med tekniske føringer, yttervegger, leilighetsskillevegger, plassbygget innredning etc.

Det er forøvrig utført fuktsøk med egnet utstyr på aktuelle vegger. Det er søkt etter blant annet fuktvariabler i vegg dusjsone. Samt generell inspeksjon overflater. Det ble ikke registrert unormale forhold som kan tilsi tegn på fuktproblematikk. .

Merk at utførte kontroller ikke kan utelukke eventuell fukt i konstruksjonen. Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert fuktskader. Iht NS 3600.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med kjøkkenøy. Fra 2014. Profilerte fronter. Heltre benkeplate med innfelt kjøkkenkum. Benkeplate kjøkkenøy med kjerne av spon. Flislagt vegg over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer med innfelt platetopp i benkeplate, oppvaskmaskin (2019), komfyr og kjøl/frys.

MERK Tek 97 gjeldende, dvs ikke krav til komfyrvakt eller lekkasjesikring. Grunnet at det ikke ble lagt opp ny kurs til kjøkken og at vann ble tilkoblet eksisterende vanntilførsel (iflg eier). Anbefales på generelt grunnlag å innstallere komfyrvak og lekkasjesikring.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber. Merk at vannrør delvis skjult bak tak bad. Her er også varmtvannsbereder montert. Det er ikke stoppekran lokalt i boligen. Stoppekran i kjeller. Stenger av vann for hele etasjen samtidig.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Stoppekran ikke tilgjengelige lokalt i enheten. Stoppekran i kjeller. Vann st

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det bør etableres stoppekran lokalt i enheten. Merk muligens stoppekran bak tak bad. Da himling er tett kan ikke dette kontrolleres.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Avløpsrør - 2

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Avløpsrør del av felles bygningsmasse.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Avløpsrør i støpejern. Bak luke i vegg kjøkkenskap.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon. Ventil på bad og kjøkken. Friskluftsventiler i vinduer og vegg.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er ikke inspisert grunnet grunnet skjult bak tak bad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bereder kan ikke inspiseres. Skjult bak tak bad. Dvs ikke kontrollert

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må etableres muligher for inspeksjon av bereder.
Kontroll av bereder bør da utføres.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Automatsikringer i sikringsskap. Hovedsikring på 50 mp.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja (iflg eier). Gjelder arbeider i 2024. Ny lampe og bryter montert i stue.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   2015: Stikk og dimmere, 2023: Utbedring etter kontroll av el-anlegg
   2024: Bytte dimmer til bryter, belysning.

   Dokumentasjon på utførte arbeider foreligger iflg eier.

   El tilsynsrapport datert 7.3.2023

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei (iflg eier)

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

El tilsynsrapport datert 7.3.2023

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.

Lokale brannvarslere, samt tilknyttet vaktsentral hos GET (iflg eier)

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

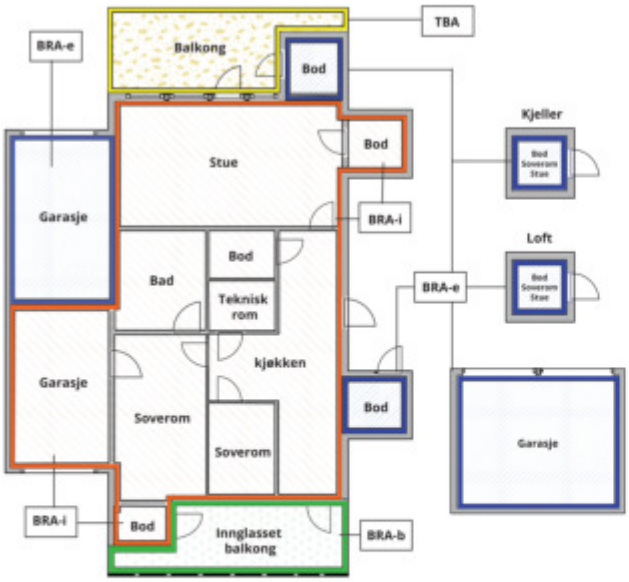
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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)	Gulvareal (GUA)
Etasje	97			97	6		97
Loft		4		4		5	9
Kjeller		8		8			8
SUM	**97**	**12**			**6**	**5**	**114**
SUM BRA	**109**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken , Stue , Soverom , Kontor , Peisstue , Bad , Entré , Soverom 2		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod , Bod 2	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Byggemeldte tegninger innhentet fra saksinnsyn.no viser kjøkken i dagens soverom. Bad ikke angitt på tegning. Dvs avvik. Forholdene er ikke registrert på saksinnsyn.no. Dvs ikke registrert byggemeldt.

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: Overflater i 2024.

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	97	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.12.2024	Daniel P. Martens	Takstingeniør
	Kristian Aleksander Bakkejord	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	46		19	1343 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Colletts gate 6 C

Hjemmelshaver
Bakkejord Kristian Aleksander, Fjellvang Kristin

Boligselskap	Forretningsfører	Organisasjonsnr
SAMEIET COLLETTSGATE 6	ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS	981157648

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Colletts gate 6 ligger sentralt til på St. Hanshaugen i Oslo. Eiendommen har nærhet til flere dagligvarebutikker, kafeer, restauranter og andre servicetilbud. Området er godt tilrettelagt for kollektivtransport, med buss- og trikkestopp i kort avstand. Det er også parkområder og grøntarealer i nærheten, som St. Hanshaugen park. Skoler og barnehager er tilgjengelige i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.12.2024		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	02.12.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.12.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eier	02.12.2024		Gjennomgått		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.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/EN9488

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Horisont

Oppdragsnr.
155240093

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kristin Fjellvang	Kristian A Bakkejord

Gateadresse
COLLETTS GATE 6C

Poststed	Postnr
Oslo	0169

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

Beskrivelse: svertesopp i dusjen

Document reference: 155240093

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Forrige eier la flis på flis på badet

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Var lekkasje i naboens bod på loft, vindu og pipe ble da tettet.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Pipeløp ble rehabilitert i 2015, utført av Pipeeksperten.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skjeve gulv, bygget er 90 år.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hadde rotter i kjelleren, ble fjernet av Vaktmester.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: 2015: Stikk og dimmere, 2023: Utbedring etter kontroll av el-anlegg 2024: Bytte dimmer til bryter, belysning

Arbeid utført av: Fagerborg Installasjon AS (2015), Isum Elektro AS (2023), Boligelektrikeren (2024)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontrollen av el-anlegg gjennomført av Elvia, ved Rejlers Elsikkerhet i 2023. Avvik utbedret og lukket av Isum Elektro.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155240093

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Overlys AS byttet overlys i trappeløp og utbedret gesims i 2015
Arbeid utført av	Overlys AS (2015)

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, det er gjort en tilstandsvurdering av balkonger i 2023, dokumentasjon hos styret.

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse	Det har vært rotter i kjeller som ble fjernet av vaktmester

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155240093

Tilleggskommentar

Om det er relevant: En stikkontakt på kjøkken er koblet fra av elektriker. En stikkontakt på bad er det muligens en jordingsfeil på, men det ble ikke påpekt ved kontroll av el-anlegget.

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 forsikringsselskapet 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.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 155240093

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristin Fjellvang	056cf44e071d34632ea3501 d6dff67a91f8555a4	01.12.2024 14:35:15 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristian Aleksander Bakkejord	6d04e1c5679239f506d441d 104b5278e2b51e75a	01.12.2024 14:37:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 155240093

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

BOLIGINFO

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

PrivatMegleren Horisont
Horisont Eiendomsmegling AS Bergens Gate 1
0468 OSLO

Att: Mattias Mattsson

Oslo, 22.11.2024

Deres ref: 155-24-0093
Vår ref: 341-1-19
Eiendommens navn: Sameiet Collettsgate 6
gnr 217 bnr 46 snr 19 i OSLO kommune
Adresse: Collettsgt. 6 C, 0169 OSLO
Org. nr.: 981157648
Selger: Fjellvang, Kristin
Bakkejord, Kristian

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 78860710

Restanser pr. d.d.	kr	0,00
<u>Månedlige kostnader:</u>		
Lån nr: 2240; Akonto avdrag lån	kr	336,00
Lån nr: 2240; Akonto renter lån	kr	147,00
Bredbånd	kr	319,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk	kr	2 855,00
Totalt	**kr**	**3 657,00 pr. mnd**.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Lån:
Lånnummer 1212 83 25911 i DNB med flytende nominell rente 7,60 % p.a.
Restsaldo pr. 221124 er kr 413 550,-.
Lånet innfris i 2029.

Lånet er omfattet av en administrativ IN-ordning, hvor den enkelte gis mulighet til å innfri sin andel av lånet etter gitte regler. Merk imidlertid at innfrielse av fellesgjeld av banken vil bli ansett som en regulær ekstraordinær nedbetaling av sameiets låns hovedstol, uten at banken gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold.
Enqvist Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Ligningstall pr 31.12.2023 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr 13 278,00
Andel gjeld:	kr 27 079,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no
med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.
Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 385,- inkl. mva

Fra 01.01.2025 vil eierskiftegebyret være kr 6 570,- inkl. mva.

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:
Trond Marius Øvstetun
Mobil: 90036694
E-post: collettsgate6@gmail.com

Diverse informasjon:
Nye eiere skal godkjennes av styret og godkjenning må innhentes direkte fra styret, se kontaktinfo i dette brevet.

Kopi av godkjenningen sendes eierskifte@enqvist.no

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Anne Kathrine Sørensen

Vedlegg
Kopi styrets leder

ÅRSDOK 2024

Sameiet Collettsgate 6

Ordinært årsmøte 2024

Innkalling til ordinært årsmøte i

Sameiet Collettsgate 6

Ordinært årsmøte avholdes
hos By- og bygdelagsforbundet i Benneches gate 4,
27. mai 2024 kl 19.30

Det arrangeres beboermøte i forkant fra kl 19.000

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2023
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2023
4. Budsjett 2024
5. Valg

Oslo , 16 mai 20234
på vegne av styret i Sameiet Collettsgate 6

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023
- Budsjett 2024

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Trond Marius Øvstetun	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem	Kristin Fjellvang	valgt for 2 år i 2022
Styremedlem	Flemming Solberg	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem	Benedicte Bendiksen	valgt for 2 år i 2022

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Erling Wrangell.

Sameiets revisor er Lars Harald Brinchmann .

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 26 seksjoner.

Sameiet Collettsgate 6 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 981157648 og ligger i Oslo Kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 78860710.
Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring.

HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER

3 seksjoner har skiftet eier i 2023.

5. STYRETS ARBEID I 2023

Styret har i 2023 gjort blant annet følgende:

- Hatt styremøter
- Gjennomført årlig dugnad i bakgård og fellesareal, sørget for bortkjøring av avfall
- Oppfølging av balkongdekke og nedfall
- Fulgt opp henvendelser fra seksjonseiere og beboere
- Daglig drift av sameiet
- Sørget for nødvendig vedlikehold av eiendommen

6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

Ingen større vedlikeholdsarbeid er per i dag planlagt – men styret venter på tilbakemelding om dekke på balkongene. Dette kan komme.

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2023
Årsregnskapet for 2023 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2024
Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2024. Se vedlegg.

Oslo, mai 2024
Styret i Sameiet Collettsgate 6

Resultatregnskap

Sameiet Collettsgate 6

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		738 210	704 517	640 470
Andre inntekter	2	439 344	359 504	234 756
Sum driftsinntekter		**1 177 554**	**1 064 021**	**875 226**
Styrehonorar		25 000	25 000	25 000
Andre personalkostnader	3	139 251	145 244	227 524
Kommunale avgifter		322 015	265 000	272 296
Vedlikehold	4	187 279	237 000	218 333
Kollektiv avtale TV/bredbånd		170 533	160 000	149 393
Driftskostnader	5	47 189	47 500	52 034
Honorarer	6	69 453	65 553	63 560
Forsikring		125 612	97 000	105 777
Andre kostnader	7	27 885	16 500	30 877
Sum driftskostnader		**1 114 218**	**1 058 797**	**1 144 794**
Driftsresultat		**63 337**	**5 225**	**-269 568**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	11 643	0	11 176
Finanskostnader	9	33 707	0	0
Netto finansresultat		**-22 064**	**0**	**11 176**
Årets resultat		**41 273**	**5 225**	**-258 392**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		41 273	0	-258 392
Sum overføringer		**41 273**	**0**	**-258 392**

Balanse

Sameiet Collettsgate 6

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Varige driftsmidler	10	60 000	60 000
Sum anleggsmidler		**60 000**	**60 000**
Omløpsmidler			
Lån - ikke innfridd fra seksjonseiere	11	1 805	570 622
Andre fordringer		29 323	51 075
Bankinnskudd mv.	12	94 487	115 662
Sum omløpsmidler		**125 615**	**737 359**
Sum eiendeler		**185 615**	**797 359**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		-349 692	179 657
Sum egenkapital	**13**	**-349 692**	**179 657**
Gjeld			
Langsiktig gjeld	14	483 353	550 994
Sum langsiktig gjeld		**483 353**	**550 994**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		18 422	11 242
Leverandørgjeld		7 924	27 917
Påløpte kostnader		11 942	3 932
Annen kortsiktig gjeld		13 667	23 616
Sum kortsiktig gjeld		**51 954**	**66 708**
Sum gjeld		**535 307**	**617 702**
Sum egenkapital og gjeld		**185 615**	**797 359**

OSLO, 31.12.2023
Styret for Sameiet Collettsgate 6

Trond Marius Øvstetun
Styrets leder

Flemming Bjarne Solberg
Styremedlem

Benedicte Sukai Faal Bendiksen
Styremedlem

Kristin Fjellvang
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Prinsippendring
Det er i 2023 endret prinsipp for føring av lån som er omfattet av administrativ IN-ordning.
Virkningen av prinsippendringen er ført mot egenkapitalen.
Se note 11 og note 13 for nærmere omtale.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Leieinntekter bod (ikke oppg.pl.)	24 000	24 000	24 000
Leie vaktmesterseksjon (ikke oppg.pl.)	62 400	62 400	62 400
Kapitalinnkalling	100 000	100 000	0
Garasje	13 104	13 104	13 104
IN-lån innkrevd fra eiere 1	113 021	0	0
Kabel-TV	80 574	105 000	81 276
Bredbånd	46 245	55 000	53 976
Sum	**439 344**	**359 504**	**234 756**

IN-lån innkrevd fra eiere består av akontobeløp og avregninger for renter og avdrag som er innkrevd i 2023, samt avregning for 2022, som er fakturert i 2023 og innfrielser. Dette er ikke hensyntatt i budsjettet for 2023.

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Lønn til ansatte	96 594	107 244	165 541
Feriepenger	12 076	13 000	20 693
Arbeidsgiveravgift	28 989	24 000	38 372
Arb.giv.avg. avs.	1 593	1 000	2 918
Sum	**139 251**	**145 244**	**227 524**

Selskapet har 1 ansatt med en stilling på 15%. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold bygning utv.	0	20 000	136 293
Vedlikehold utearealer	3 415	5 000	2 860
Vedlikehold bygning innv.	523	10 000	0
Vedl. nøkler, låser, skilt	176 081	150 000	30 339
Vedlikehold elektro	6 561	5 000	4 761
Lyspærer, lysrør etc.	699	0	650
Brannsikkerhet, sprinkling	0	40 000	36 720
Diverse vedlikehold	0	7 000	6 710
Sum	**187 279**	**237 000**	**218 333**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Strøm fellesanlegg	26 915	35 000	30 810
Renhold	6 132	8 000	1 602
Matter	7 356	0	12 359
Annen renovasjon	5 135	0	3 495
Skadedyrkontroll	0	4 000	0
Motordrevet Verktøy -	922	0	215
Dugnad	178	0	3 553
Porto	551	500	0
Sum	**47 189**	**47 500**	**52 034**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Revisjon	10 500	9 200	10 500
Forretningsførsel	54 695	54 695	51 500
Ekstra forretningsførsel	2 600	0	0
Beboerportal	1 658	1 658	1 560
Sum	**69 453**	**65 553**	**63 560**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Styre- og årsmøter	1 200	0	0
Dugnader, Tilstelninger	0	2 000	330
Bankomkostninger	3 214	4 500	3 892
Diverse kostnader	23 481	10 000	26 659
Øreavrunding	-9	0	-4
Sum	**27 885**	**16 500**	**30 877**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Gjensidige kundeutbytte	11 643	0	11 176
Sum	**11 643**	**0**	**11 176**

Note 9 Finanskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Gjeldsrenter	33 656	0	0
Andre Finanskostnader	51	0	0
Sum	**33 707**	**0**	**0**

Grunnet prinsippendring for IN-lån, er renter tilknyttet IN-lånet også ført i resultatet. Dette er ikke hensyntatt i budsjettet for 2023.

Note 10 Varige driftsmidler

	Vaktmesterleilighet	Sum
Anskaffelseskost 01.01	60 000	60 000
Årets tilgang/avgang		
Anskaffelseskost 31.12	**60 000**	**60 000**
Bokført verdi 31.12	**60 000**	**60 000**

Vaktmesterleiligheten avskrives ikke. Sameiet eier seksjon 2, gnr. 217 og bnr. 46 i Oslo kommune. Leiligheten er stilt som sikkerhet for lån i DNB. Panthaver er DNB BANK ASA for beløp kr 450 000,-.

Note 11 Lån - ikke innfridd fra seksjonseiere

Frem til 31.12.2022 ble lånet som behandles som administrativ IN-lån, ført i balansen.
Ved låneopptak ble lånebeløpet inntektsført, og det ble opprettet en fordring i balansen, som gjaldt de som ikke hadde innfridd sin del av lånet.

Vi har fra og med regnskapsåret 2023 endret prinsipp for føring av lånet, slik at innkrevde lånekostnader og betalte renter føres i resultatregnskapet.
Den delen av lånefordringen fra 31.12.2022 som ikke er avregnet i 2023, er derfor tilbakeført mot egenkapitalen.

De det gjelder dekker lånets løpende kostnader, og renter/avdrag som er fakturert seksjonseierne avregnes årlig.

Forretningsfører har oversikt over hvem som har innfridd sin andel av lånene.
Se også note 14 Egenkapital.

Beløpet på kr. 1 805,- gjelder avregning pr. 31.12.23, men som er fakturert i 2024.

Note 12 Bankinnskudd mv.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
9666.01.45173	90 436	111 611
Dnb Sk 1503 34 60012	0	4 051
9666 01 48032 skatt	4 051	0
Sum	**94 487**	**115 662**

Note 13 Udekket tap (egenkapital)

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Egenkapital 01.01.	179 657	438 049
Prinsippendring IN-ordning	-570 622	-
Årets resultat	41 273	-258 392
Egenkapital 31.12.	**-349 692**	**179 657**

Grunnet at prinsippendringen er ført mot egenkapitalen, går sameiets egenkapital fra å være positiv til å bli negativ (udekket tap). Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Styret sørger for at innbetalinger fra sameierne dekker sameiets løpende kostnader og forpliktelser, og det bekreftes at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Note 14 Langsiktig gjeld

Kreditor: DNB	**2023**
Lånenummer: 1212.83.25911	
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2014
Rentesats (nom.) pr 31.12.	7,15 %
Beregnet innfridd	2029
Opprinnelig lånebeløp:	1 500 000
Lånesaldo 01.01. :	550 994
Nedbetalt i år	-67 641
Lånesaldo 31.12.	**483 353**
Forfaller om mer enn 5 år fra balansedato:	75 097

For dette lånet er det inngått en administrativ IN-ordning med forretningsfører, slik at lånet bare betjenes av de som ikke har innfridd sin andel. Innbetalte renter/avdrag avregnes årlig. Man har anledning til å innfri sin andel av gjelden. Den enkelte må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri sin andel av lånet. Ta kontakt med forretningsfører for mer informasjon.

Selv om man har løst inn sin andel av lånet, er man ovenfor banken likevel ansvarlig for sin andel etter sameiebrøken. Forretningsfører tar kr 1 500 i administrasjonsgebyr fra den som ønsker å innfri sin andel.

Note 15 Disponible midler

		Regnskap 2023
A. Disponible midler 01.01		100 029
B. Endring disponible midler		
Årets resultat		41 273
Avdrag langsiktig gjeld	-	67 641
C. Disponible midler 31.12		**73 661**
Årets endringer disponible midler	-	26 368
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler		125 615
- Kortsiktig gjeld		51 954
Disponible midler 31.12.		**73 661**

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i

Sameiet Colletts gate 6

Oslo, 10. mai 2024

14386 12082

Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2023

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Sameiet Colletts gate 6 som viser et overskudd på NOK 41.273.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Bankkonto - DnB 7076.13.55234
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
E-mail: *larsharald.brinchmann@gmail.com*
Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 54 – Holmenkollen, 0712 Oslo
www.larsharald-brinchmann.no

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder min 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

• identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

• opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll 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 boligsameiets interne kontroll.

• evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

• konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av forutsetningen om fortsatt drift ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.

• evaluerer jeg 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.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 10. mai 2024



Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

Budsjett Sameiet Collettsgate 6 for 2024

		Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	855 404	738 210
Felleskostnader		**855 404**	**738 210**
3610	Leieinntekter bod (ikke oppg.pl.)	24 000	24 000
3611	Leie vaktmesterseksjon - (oppg.pl)	62 400	62 400
3620	Kapitalinnkalling	0	100 000
3630	Garasje	13 104	13 104
3681	IN-lån innkrevd fra eiere 1	0	113 021
3763	Kabel-TV	0	80 574
3764	Bredbånd	99 528	46 245
5230	Fri Bolig	0	-84 000
5290	Motpost Fordel Fri Bil	0	84 000
Andre inntekter		**199 032**	**439 344**
Sum driftsinntekter		**1 054 436**	**1 177 554**
5330	Styrehonorar	25 000	25 000
Styrehonorar		**25 000**	**25 000**
5000	Lønn til ansatte	107 244	96 594
5090	Feriepenger	13 000	10 959
5400	Arbeidsgiveravgift	24 000	28 989
5401	Arb.giv.avg. avs. feriepenger	1 000	1 593
Andre personalkostnader		**145 244**	**138 134**
6320	Kommunale avgifter	375 585	322 015
Kommunale avgifter		**375 585**	**322 015**
6600	Vedlikehold bygning utv.	10 000	0
6605	Vedlikehold utearealer	5 000	3 415
6610	Vedlikehold bygning innv.	10 000	523
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	40 000	176 081
6625	Vedlikehold elektro	5 000	6 561
6626	Lyspærer, lysrør etc.	0	699
6642	Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	5 000	0
6690	Diverse vedlikehold	5 000	0
Vedlikehold		**80 000**	**187 279**
7690	Kabel-TV	0	170 533
7691	Internet/ Bredbånd	117 292	0
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**117 292**	**170 533**
6340	Strøm fellesanlegg	35 000	26 915
6360	Renhold	5 000	6 132
6361	Matter	0	7 356
6380	Annen renovasjon	0	5 135
6500	Motordrevet Verktøy - Bensin	0	922

Budsjett Sameiet Collettsgate 6 for 2024

		Budsjett 2024	Regnskap 2023
6791	Dugnad	2 000	178
6940	Porto	500	551
Driftskostnader		**42 500**	**47 189**
6700	Revisjon	10 500	10 500
6710	Forretningsførsel	57 430	54 695
6711	Ekstra forretningsførsel	0	2 600
6715	Beboerportal	1 658	1 658
Honorarer		**69 588**	**69 453**
7500	Forsikringspremie	136 800	125 612
Forsikring		**136 800**	**125 612**
7700	Styre- og årsmøter	0	1 200
7711	Dugnader, Tilstelninger	2 000	0
7770	Bankomkostninger	4 500	3 214
7790	Diverse kostnader	5 000	23 481
7797	Øreavrunding	0	-9
Andre kostnader		**11 500**	**27 885**
Sum driftskostnader		**1 003 509**	**1 113 101**
Driftsresultat		**50 927**	**64 454**
Finansinntk. og finanskostn.			
8070	Andre finansinntekter	0	11 643
Finansinntekter		**0**	**11 643**
8151	Gjeldsrenter	0	33 656
8170	Andre Finanskostnader	0	51
Finanskostnader		**0**	**33 707**
Netto finansresultat		**0**	**-22 064**
Årets resultat		**50 927**	**42 390**

Protokoll fra ordinært årsmøte

i Sameiet Collettsgate 6 - 2024

Ordinært årsmøte avholdt
hos By- og bygdelagsforbundet i Benneches gate 4,
27. mai 2024 kl 19.30

Konstituering

- 9 seksjoner var representert, ingen fullmakter
- Erling Wrangell ble valgt som møteleder og møtereferent
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader
- Viktor AAsbø ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker ble behandlet:

1. Styrets årsrapport for 2023- ble tatt til orientering
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023, regnskapet som viser et overskudd på kr 41.273,- ble fastsatt som sameiets regnskap
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2023- ble fastsatt til kr 25.000,-
4. Budsjett 2024- ble tatt til orientering.
5. Valg
   Etter valg består styret av:

Styreleder	Trond Marius Øvstetun	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem	Viktor Aasbø	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	Flemming Solberg	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem	Benedicte Bendiksen	valgt for 2 år i 2024

Det forelå ingen andre saker til behandling, protokollen ble lest opp og møtet ble avsluttet kl 20.00

Oslo , 27 mai 2024

Erling Wrangell	**Viktor Aasbø**
Møteleder	**Seksjonseier**

VEDTEKTER

VEDTEKTER FOR

SAMEIET COLLETTSGATE 6

Vedtatt i årsmøte den 12.april.1999
i medhold av lov om eierseksjoner
av 16. juni 2017 nr. 65 og 23. mai 1997 nr. 31,
sist endret i ordinært årsmøte 14.03.2018

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiet Colletts gate 6 (heretter sameiet) har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 25 boligseksjoner og 1 næringsseksjon henhold til oppdelingsbegjæring dagbokført 7 juni 1984.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr 217 bnr 46 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt husordensregler fastsatt av årsmøtet.

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

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Bygningsmessige forandringer skal meldes til styret.

Styret kan godkjenne at seksjonseiere skal ha midlertidig bruksrett til disponible boder/kontor i oppgang A, B, C. Bruksretten innebærer at andre seksjonseiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varighet og leiepris skal reguleres i standardkontrakt mellom sameiet og seksjonseieren, og følges opp av styret.

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

Retningslinjer for overdragelse av garasje:

1. Selger innhenter fra godkjent (autorisert) takstmann garasjens takst på salgstidspunktet.
2. Taksthonoraret betales av selger.
3. Etter anvisning fra sameiets styre kontakter selger den av seksjonseierne (kjøper) som har førsteretten til kjøp av garasjen. Er denne ikke interessert i kjøp av garasjen kontaktes neste osv. på ansiennitetslisten. Den som har avslått kjøp av garasje mister ikke sin plass på ansiennitetslisten.
4. Kjøper skal uten påkrav forevises takstpapirene.
5. Styret godkjenner skriftlig den nye eieren av garasjen, som også har krav på leiekontrakt.
6. Ønsker ingen av seksjonseierne å kjøpe garasjen til takst, plikter sameiet ved styret å kjøpe garasjen til nevnte takst.
7. Styret kan leie ut garasjen på korttidskontrakt for mulig senere salg til takstpris.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Fellesutgifter forfaller til betaling den 1. virkedag hver måned.

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

§ 4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i, eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Telefoner tilhørende dørtelefonanlegget som er montert inne i den enkelte seksjon, skal vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Alt vedlikehold og oppussing ut over maling av tak og vegger skal meldes styret i god tid før arbeidet starter.

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

Seksjonseier er ansvarlig for de skader han påfører bygningen og fellesarealene samt utearealene. Styret har anledning til å utføre arbeider for retting og istandsetting dersom eieren ikke selv besørger dette. Seksjonseier som leier ut sin seksjon er også ansvarlig overfor sameiet for de skader eventuelle leietakere påfører eiendommen og fellesanleggene.

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erververe og leiere av seksjon må meldes skriftlig til styret for godkjenning og registrering.

§ 7 STYRET

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

§ 8 STYRETS KOMPETANSE

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

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lover eller vedtekter eller av årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I fellesanliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

§ 1O OM ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver seksjon har en stemme. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjoner har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

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

§ 11 INNKALLING TIL ÅRSMØTET

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med mindre enn to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetningsendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte, ikke innkalt, kan en seksjonseier, ett styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 12 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 13 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene

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

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

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

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

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

§ 16 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiet styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens§ 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning av styret.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmets funksjonshemming.

§ 19 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 20 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom han har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

§ 21 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

****

Vedtatt på årsmøte 12 april 1999. Endret i ordinært årsmøte 17. mars 2009 og 1.mars 2017.
Sist endret i ordinært årsmøte 13. mars 2018.

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER FOR
SAMEIET COLLETTSGATE 6, OSLO

Vedtatt på årsmøte 12. april 1999. Sist endret i ordinært årsmøte 27. mai 2021.

1. INNLEDNING

Alle ønsker vi å skape et best mulig bomiljø her i Collettsgate 6. Siden vi bor såpass tett innpå hverandre er det viktig at vi tar hensyn. Dette betyr at vi må legge noe mer bånd på oss enn om vi hadde bodd i en enebolig.

Eieren, og eventuelt leieren av leiligheten plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er også ansvarlige for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Utleier har et særskilt ansvar for at leietakere er informert om ordensregler og overholder disse.
Hvis du har noe å utsette på en nabo, ta dette opp med vedkommende på en saklig måte.

Vaktmester og styre vil påse at husordensreglene blir fulgt.

2. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

a) Ingen må sette fra seg møbler, sykler eller annet i felles trapperom uten tillatelse av styret eller vaktmester. Sykler skal settes i sykkelboden. Barnevogner skal settes under trappen i kjellergangen.
b) Vinduer må ikke brukes til lufting eller risting av tøy og sengeklær på en måte som sjenerer naboene.
c) Dører til kjeller, loft, sykkelbod, porten og eiendommen forøvrig skal alltid være låst. Døren til gårdsplassen kan holdes ulåst i den tid småbarn leker der.
d) Foresatte skal rydde opp etter barn på gårdsplassen og i trappeoppgangen.
e) På tørkeplassen må det ikke henge tøy ute på søndager og helligdager - bruk tørkeloftet.

3. REGLER OM RO I LEILIGHETENE

a) Det skal være ro i leilighetene og fellesarealene fra kl 2300 til kl 0700. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret.
b) Ved ominnredning, støyende arbeid som banking og boring og andre støyende aktiviteter skal man være ferdig kl 2000 på hverdager og kl 1700 på lørdager. Oppstart av støyende arbeid bør ikke starte før kl 0800. Det skal ikke forekomme slikt arbeid og aktiviteter på søndager og helligdager. I høytider (inkludert romjul og påske) og på inneklemte dager skal støyende arbeider begrenses. Naboer og styre skal varsles skriftlig i god tid.
c) Det skal varsles minst en uke i forveien ved selskapeligheter hvor det vil være ventelig med sjenerende bråk for naboer. Regler om ro og stilletider gjelder fremdeles.
d) Høylytt bruk av stereoanlegg, TV o.l. i leilighetene, på gårdsplassen eller eiendommen forøvrig må ikke forekomme. Står vinduene oppe (spesielt om sommeren), må det utvises særlig påpasselighet slik at andre beboere ikke sjeneres.

e) Bading og dusjing bør foregå før kl 2300 p.g.a. sus i vannrørene. Vaskemaskiner skal ikke brukes etter kl 2200.

4. AVFALL

Avfall skal legges i søppelkassene, og må ikke under noen omstendigheter plasseres utenfor disse. Beboerne må om nødvendig selv sørge for bortkjøring av større gjenstander. For å unngå lukt skal avfallet alltid pakkes inn i plastposer som snøres igjen. Avfall skal kildesorteres i henhold til kommunens retningslinjer og regler.
Pappesker må rives opp eller trykkes flate. Kassene må ikke overfylles.

Det er ikke tillatt å kaste materialer eller bygningsavfall. Aviser skal legges i papircontainer.

5. RENHOLD

Vaktmester vasker trappeoppgangen en gang pr. uke.
Blir fellesrom eller trapper særlig tilsmusset under oppussing av leiligheten, transport av materialer, eller ved fra- /innflytting, må rengjøring straks foretas av beboeren.

6. DYREHOLD

Husdyr/kjæledyr kan bare holdes på betingelse av at andre beboere ikke sjeneres. Husdyr (herunder både hunder, katter og andre former for husdyr) skal ikke «luftes» eller slippes løs på gårdsplassen eller eiendommen forøvrig. Det er strengt forbudt å la dyr gjøre fra seg i bakgården. Det er forbudt å mate dyr i bakgården.

7. REGLER FOR BRUK AV MOTORKJØRETØYER I BAKGÅRDEN

a) Kjøring inne i bakgården er kun tillatt for eiere av garasje, transport av tunge kolli eller for renhold av bilen. Kjøring skal skje i gangfart.
b) Parkering inne i bakgården er ikke tillatt. I slike tilfelle kan kjøretøyet bli tauet bort for eiers regning og risiko.
c) Ved vask av motorkjøretøy må gårdsplassen spyles ren. Vask og reparasjon av motorkjøretøyet som medfører oljesøl er ikke tillatt.

8. BRENSEL

Flytende brensel må bare oppbevares på eiendommen i overensstemmelse med gjeldende brannforskrifter.
Beholdere med flytende brensel må ikke oppbevares i fellesrom eller på gårdsplassen uten samtykke av styret.

9. KLAGER

For at styret skal kunne behandle klager over bråk og mangel på respekt for husordensreglene bestemmelser, må slike klager fremsettes skriftlig og med fullt navn, hvem klagen gjelder, når tilfellet inntraff og hva som var handlingen.
Man oppfordres i størst mulig grad til å forsøke å løse eventuelle konflikter og problemer ved å ta disse opp med den det gjelder.

Styret skal ikke offentliggjøre navn på klager eller innklaget. Partenes syn skal innhentes.

****

SEKSJONERING

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HORISONT
BERGENSGATA 1
0468 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 155-24-0093 (Mattias Mattsson)
Vår referanse: 3625549/25284927
Bestilling: C3 2024-11-12 (4) 9

Dato
12.11.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
528567	105	7.6.1984	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	217	46	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/528567/105
Uthentet 2024-11-12 09:40

H

Tinglysingsstempel
DAGBOKFØRT
27.JUNI 84 028567
BYSKRIVEREN I OSLO
OSLE BYOMRÅDE

Rett tinglysings-gjenpart bekreftes.
FRODE AARUM
ADVOKAT

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	217	46		Oslo
2. Eier	Navn Kjell Nordby m.fl. Sameiet Collettsgt. 6 (se vedlegg).			Fødselsdato (dag, mnd., år)
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [x] bruksenhetenes areal eller [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [x] kommunen har meddelt at eierseksjonslovens §5, nr. 4, 3.og 4. ledd ikke er til hinder for seksjonering av eiendommen. eller [ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraftredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	N	140/2904	21	B	136/2904
2	B	89/2904	22	B	105/2904
3	B	125/2904	23	B	113/2904
4	B	105/2904	24	B	105/2904
5	B	102/2904	25	B	113/2904
6	B	105/2904	26	B	105/2904
7	B	102/2904	27		
8	B	105/2904	28		
9	B	136/2904	29		
10	B	105/2904	30		
11	B	113/2904	31		
12	B	105/2904	32		
13	B	113/2904	33		
14	B	105/2904	34		
15	B	136/2904	35		
16	B	105/2904	36		
17	B	113/2904	37		
18	B	105/2904	38		
19	B	113/2904	39		
20	B	105/2904	40		
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		2904/2904

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Oslo kommune meddelte 05.09.1983 at seksjonering kan finne sted. Jfr. Eierseksjonsloven §5, nr. 4, 3. og 4. ledd.

Dato: 30. nov. 1983

Sted: Oslo

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

Ihht. fullmakt fra hjemmelshaverne datert 30. november 1983.

FRODE AARUM
ADVOKAT

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Adv. Frode Aarum	Postboks 9502 Egertorget Oslo 1	42 36 10

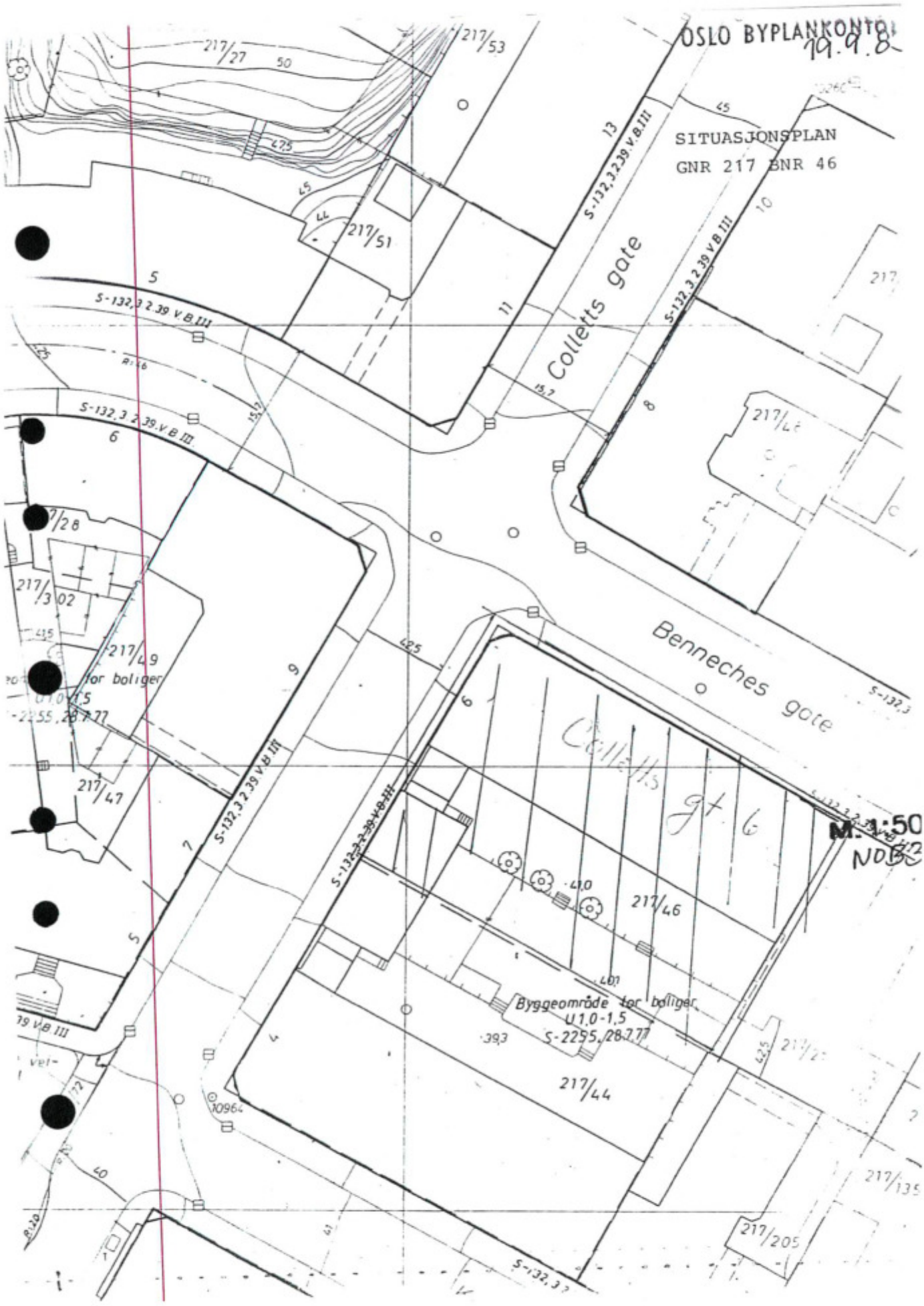
SAMEIET COLLETTSGATE 6.

Kjell Nordby,	p.nr.	310732-
Skoland, Margit	"	270426-
Agnes Gran,	"	251029-
Halldis Gjesdahl Borgund	"	071051-
Oddrun Sulutvedt	"	080746-
Sindre Sulutvedt	"	180444-
Andreas Iversen	"	260852-
Kristen Løken	"	130925-
Kristin Lund	"	
Ragnhild Vold	"	010304-
Kjell Knardahl	"	230316-
Anne Lie Nymoen		170246-
Aage B. Tandstad	"	010121-
Oddvar Ekeberg	"	031056-
Liv Lillebo	"	210430-
Solveig Furuseth	"	270503-
Ingrid Gro Larsgaard	"	290548-
Alexander Miller	"	190244-
Thor Gerner	"	300118-
Ole Frost	"	020116-
Bitten Refsahl	"	050227-
Per Røhne	"	280524-
Hans P. Nuland	"	130360-
Knut Borge	"	020949-
Tone Gammelgaard	"	250145-
Kjell Hamre	"	240143-
Astrid Lie	"	230108-
Sara Marie Reymert	"	100713-
Edel Croff	"	171214-
Erling Mo Grimsdalen	"	160436-
Olav Mo Grimsdalen	"	281134-

DAGBOKFØRT
07. JUNI 84 028567
BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

Rett tinglysings-
gjenpart bekreftes.

FRODE AARUM
ADVOKAT


OSLO BYPLANKONTOR
19.9.84
SITUASJONSPLAN
GNR 217 BNR 46
Colletts gate
Benneches gate
217/27
217/53
217/51
217/48
217/28
217/302
217/49
for boliger
217/47
217/46
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
217/44
217/135
217/205
S-132,3 2.39 V.B III
M. 1:50

Side : 1

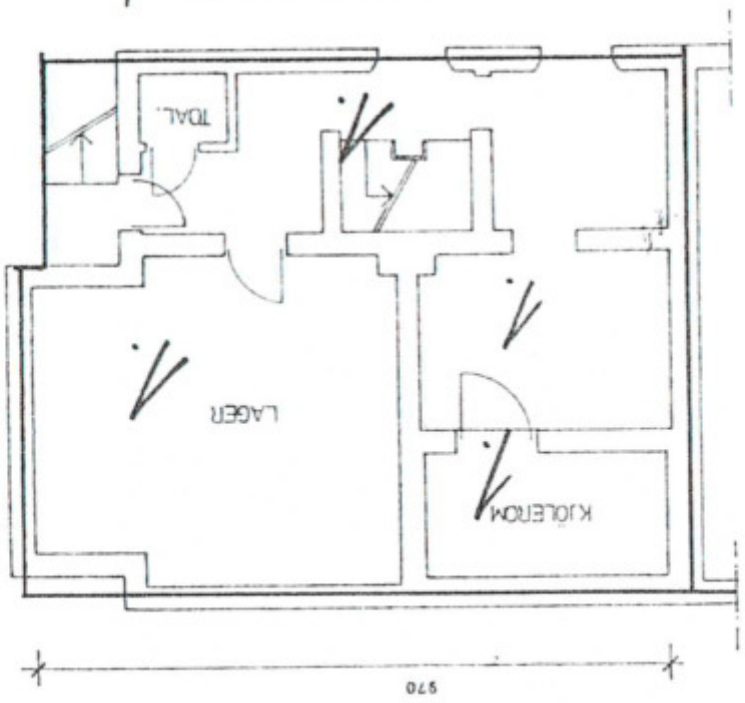
Rett tinglysings-
gjenpart bekreftes.

FRODE AARUM
ADVOKAT

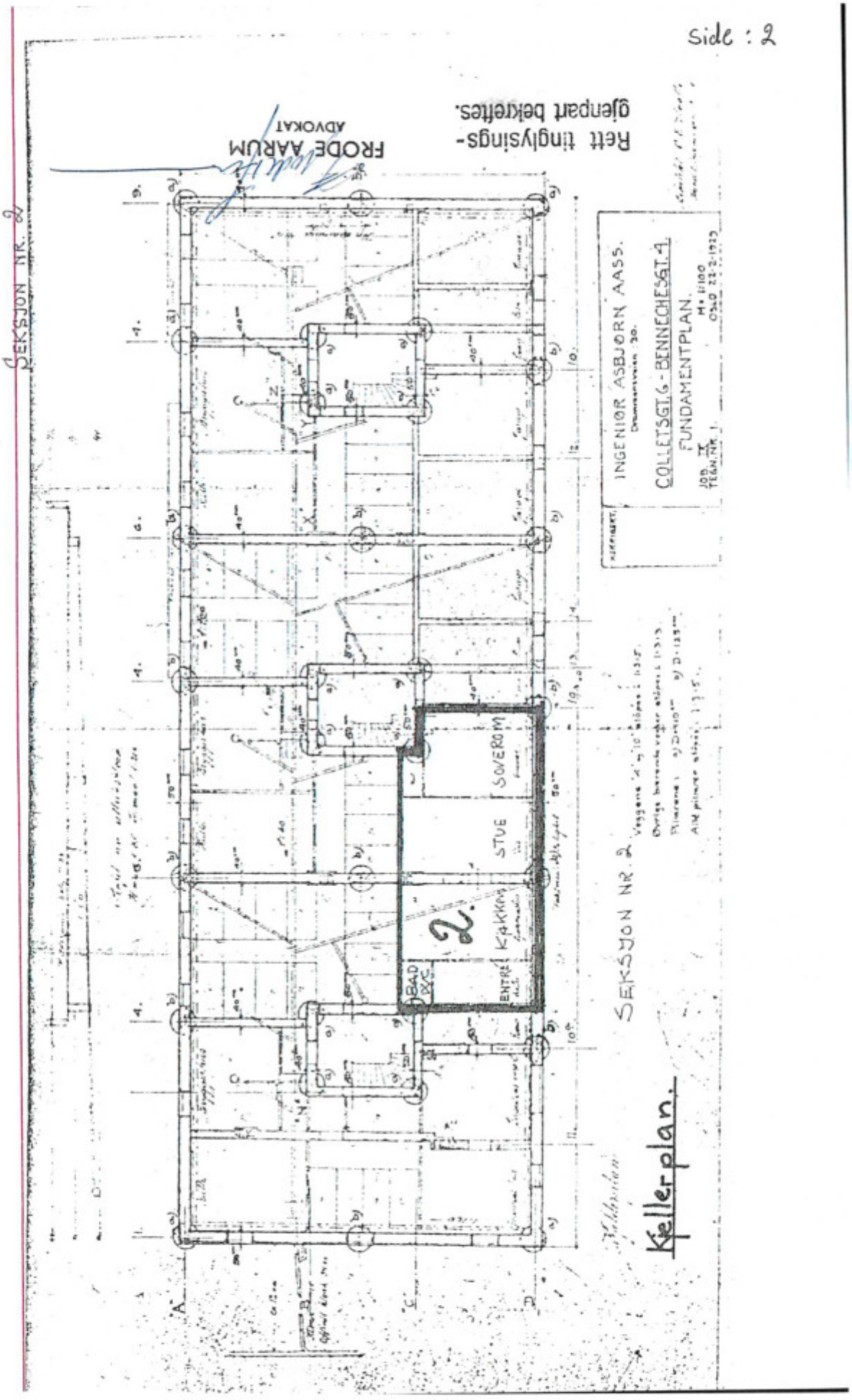
SEKSJON NR. 1.

Se opps side 3

KJELLER



Side : 2


Rett tinglysings-
gjenpart bekreftes.
FRODE AARUM
ADVOKAT
SEKSJON NR. 2
INGENIØR ASBJØRN AASS.
COLLETSGT. 6 - BENNECHESGT. 4.
FUNDAMENTPLAN.
SOVEROM
STUE
KJØKKEN
ENTRE
BAD
WC
2.
SEKSJON NR. 2.
Kjellerplan.

Side : 3

OPPMÅLT 25.10.63 ANKTEKT FETTEN K. TANGSTAD

SAMEIET COLLETTSGATE 6
FORRETNING PLAN MÅL 1:100

Rett tinglysings-
gjenpart bekreftes.

FRODE AARUM
ADVOKAT

PLAN: 1 ETASJE

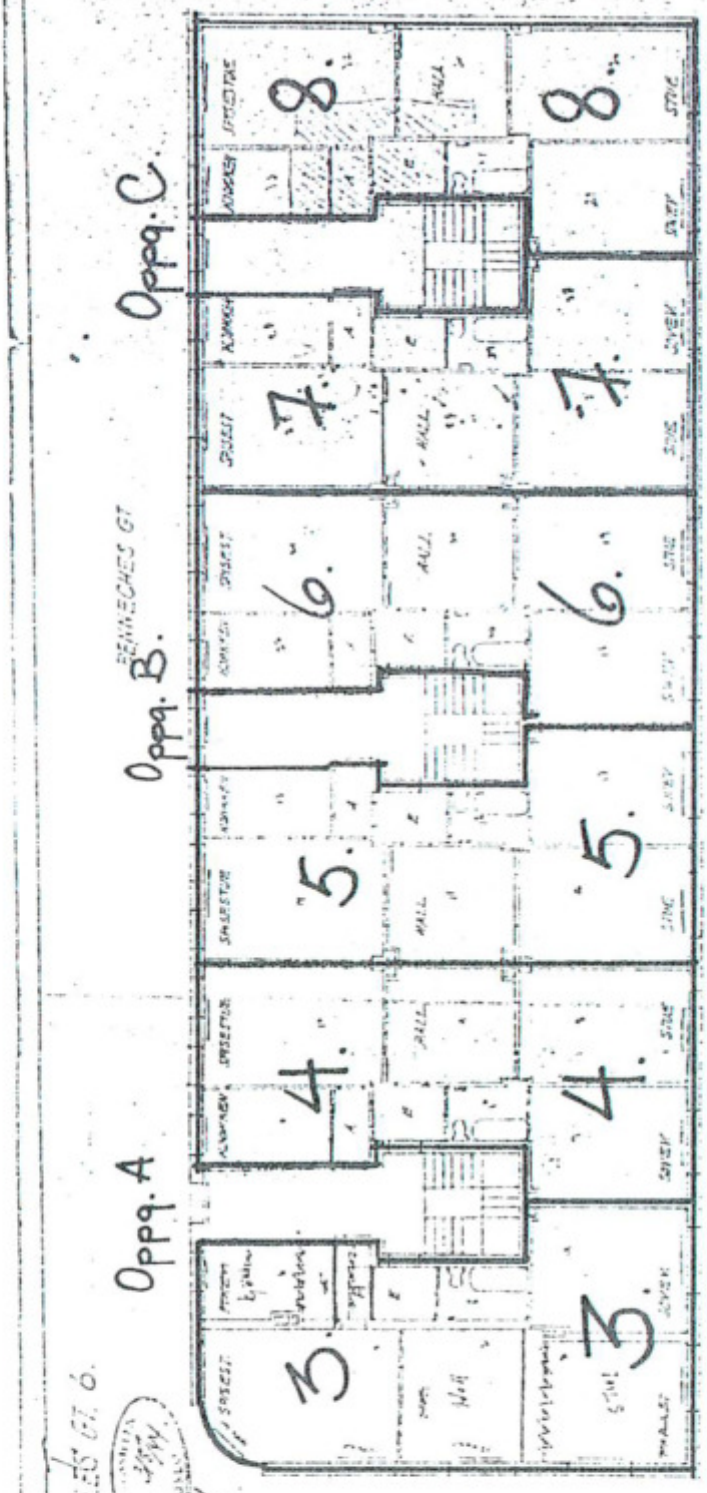
SEKSJON NR. 1
se oppg. side 1

GÅNDSPLASS

COLLETTSGATE

INNGANG

Side : 4



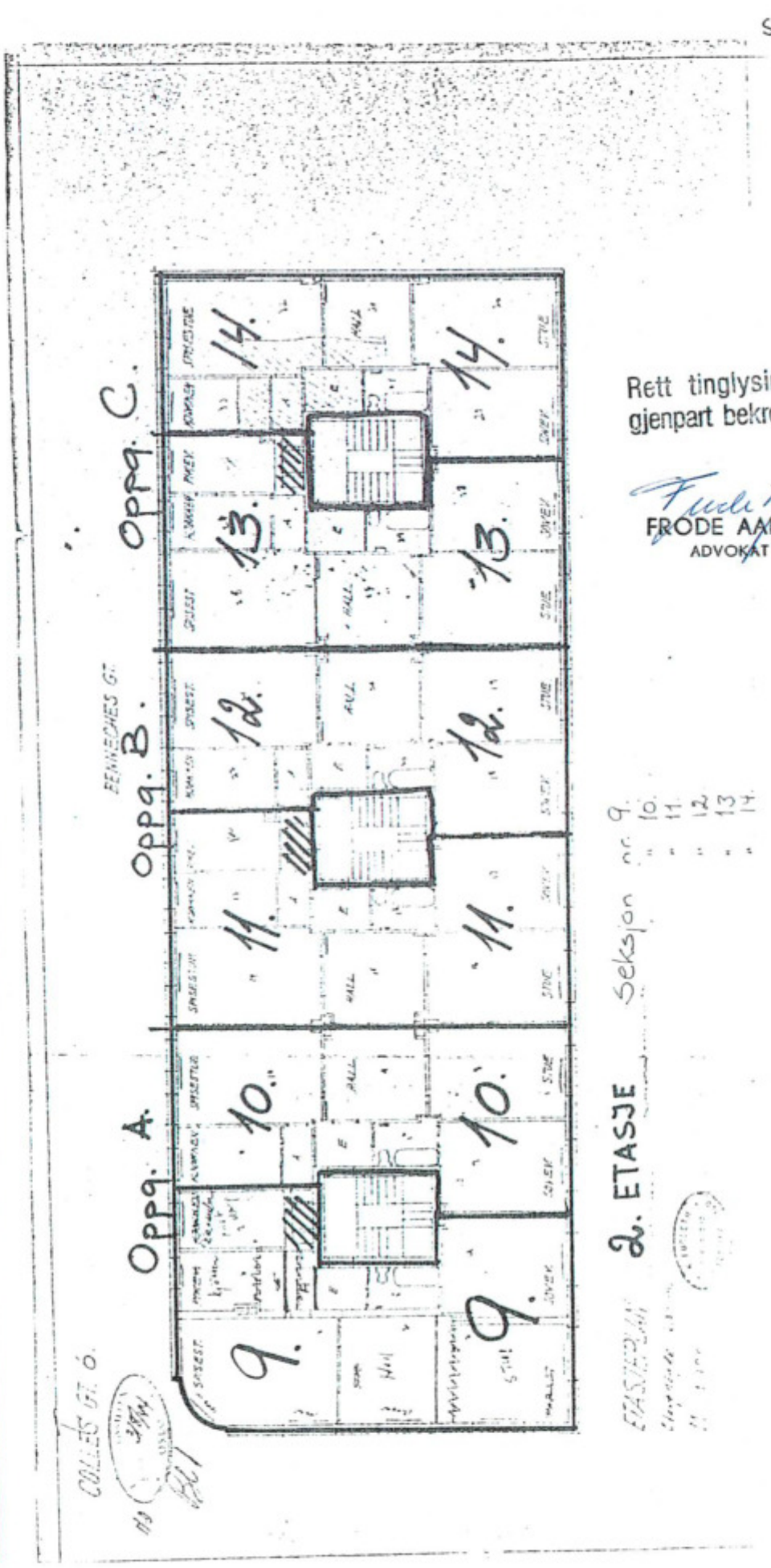
Rett tinglysings-
gjenpart bekreftes.

FRODE AARUM
ADVOKAT

SEKSJON NR 3 + 5 9 + 8 0

1. ETASJE

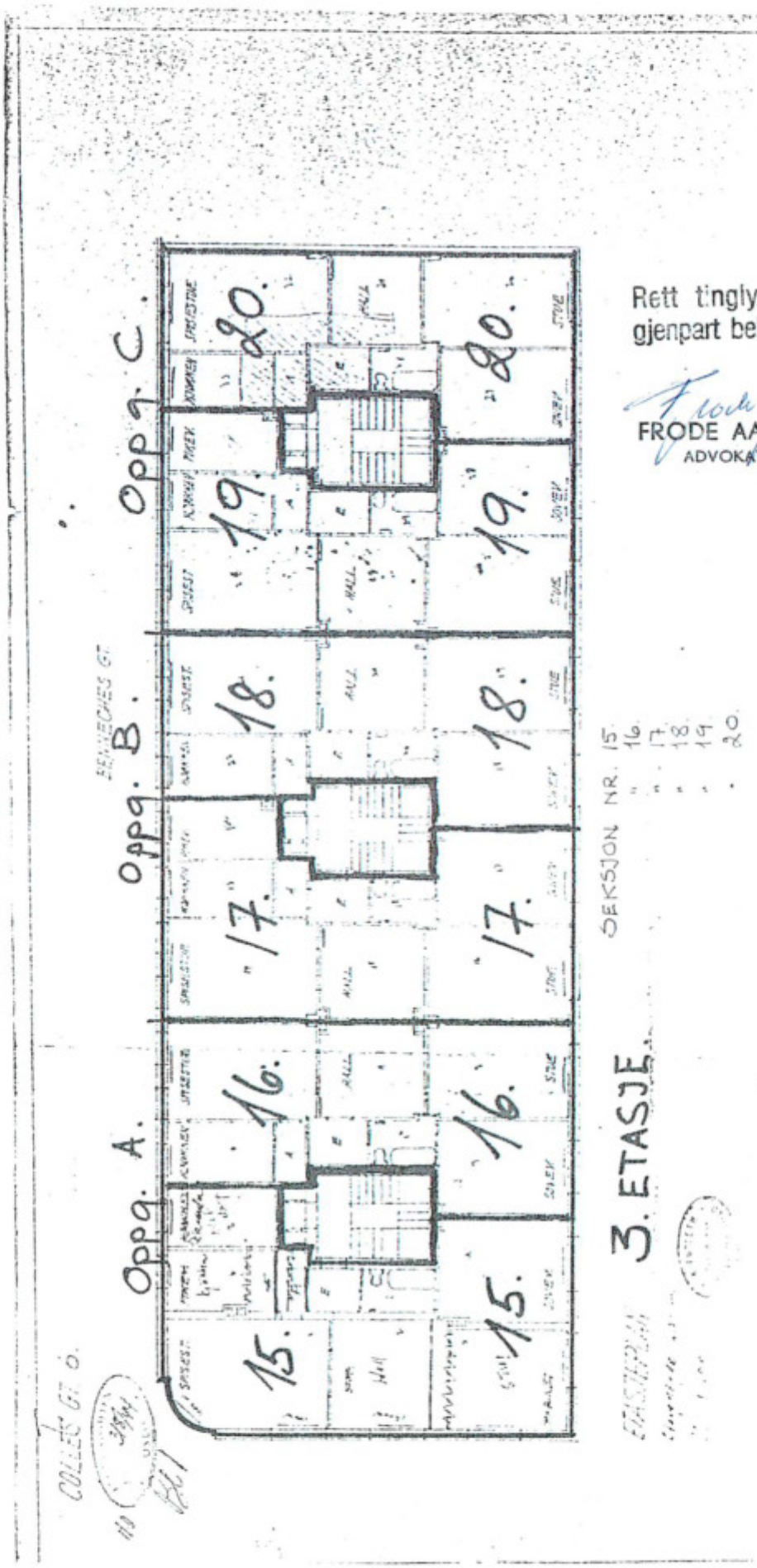
Side : 5



Rett tinglysings-
gjenpart bekreftes.

FRODE AARUM
ADVOKAT

Side : 6



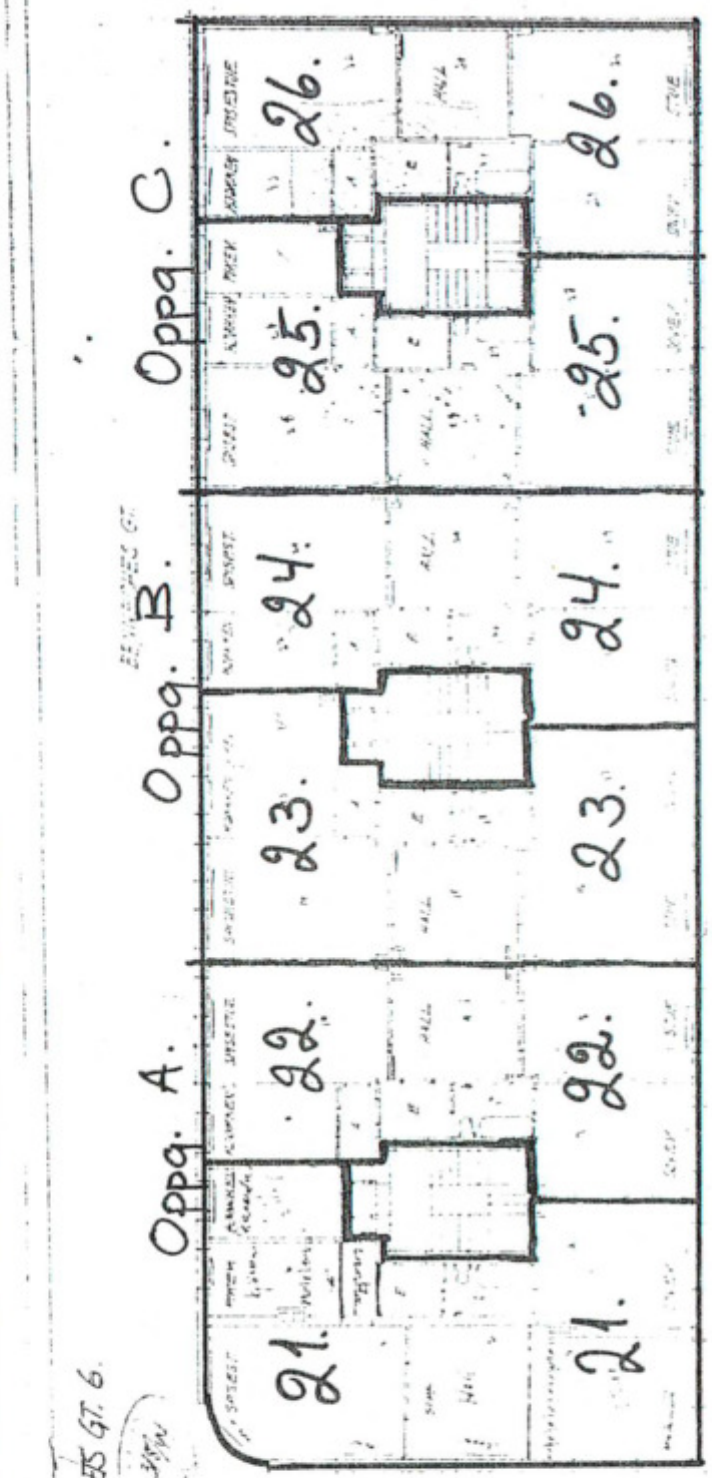
Rett tinglysings-
gjenpart bekreftes.

FRODE AARUM
ADVOKAT

Side : 7

Rett tinglysings-
gjenpart bekreftes.

FRODE AARUM
ADVOKAT

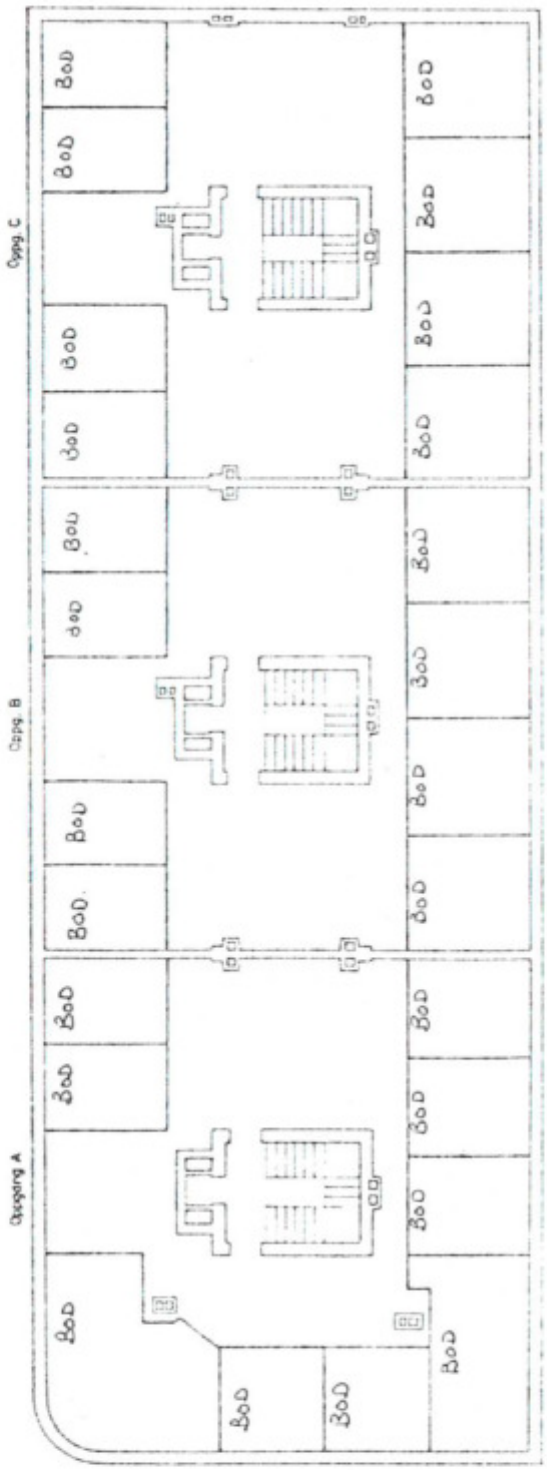


ETASJEPLAN 4. ETASJE SEKSJON NR. 21
= 22
= 23
= 24
= 25
= 26

Side : 8

Rett tinglysings-
gjenpart bekreftes.

FRODE AARUM
ADVOKAT



COLLETTS GATE 6, OSLO
LOFTSPLAN
mål 1:100

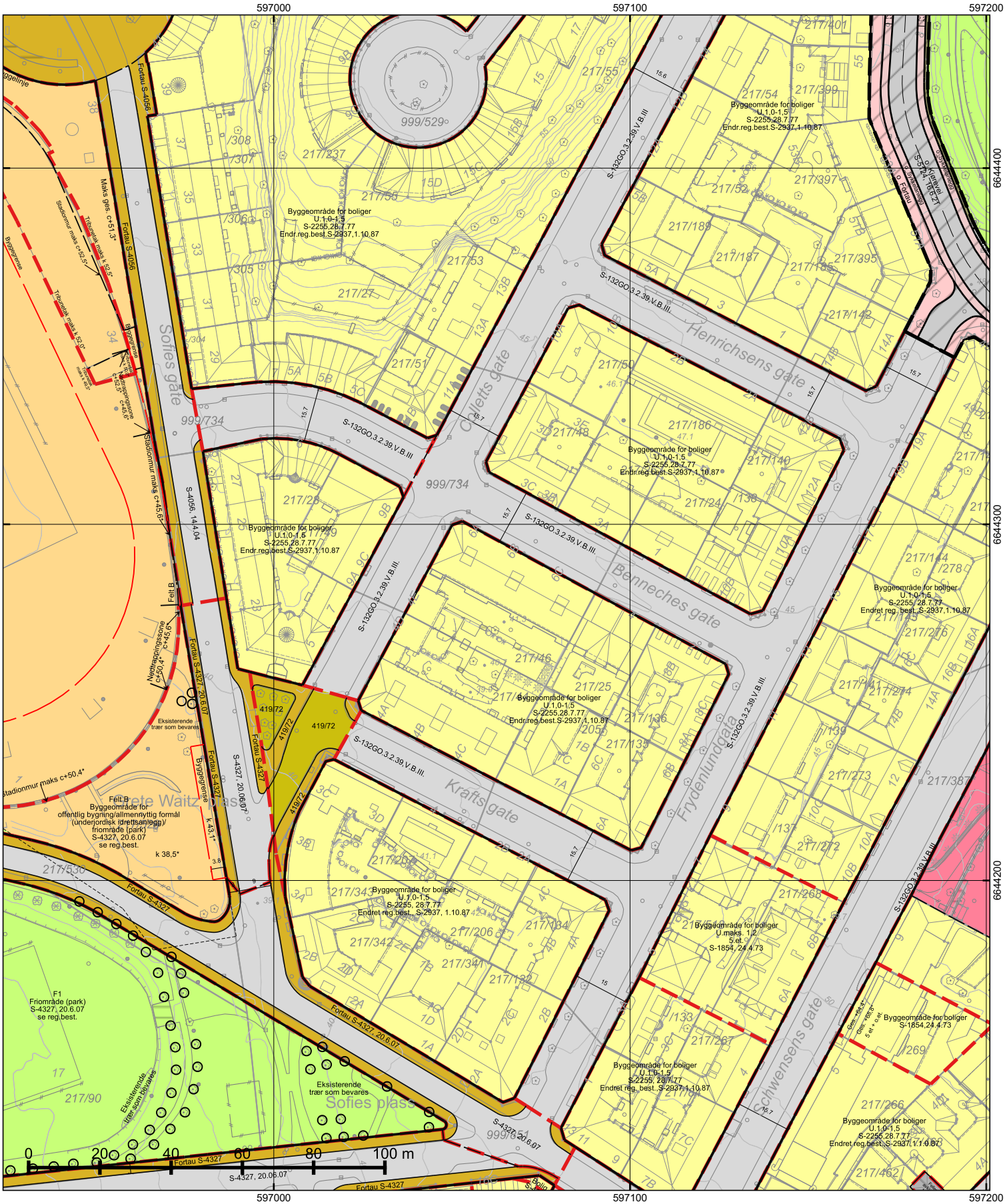
LOFTSPLAN

DAGBOKFØRT

07. JUNI 84 028567

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.11.2024
Bruker: hkn
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

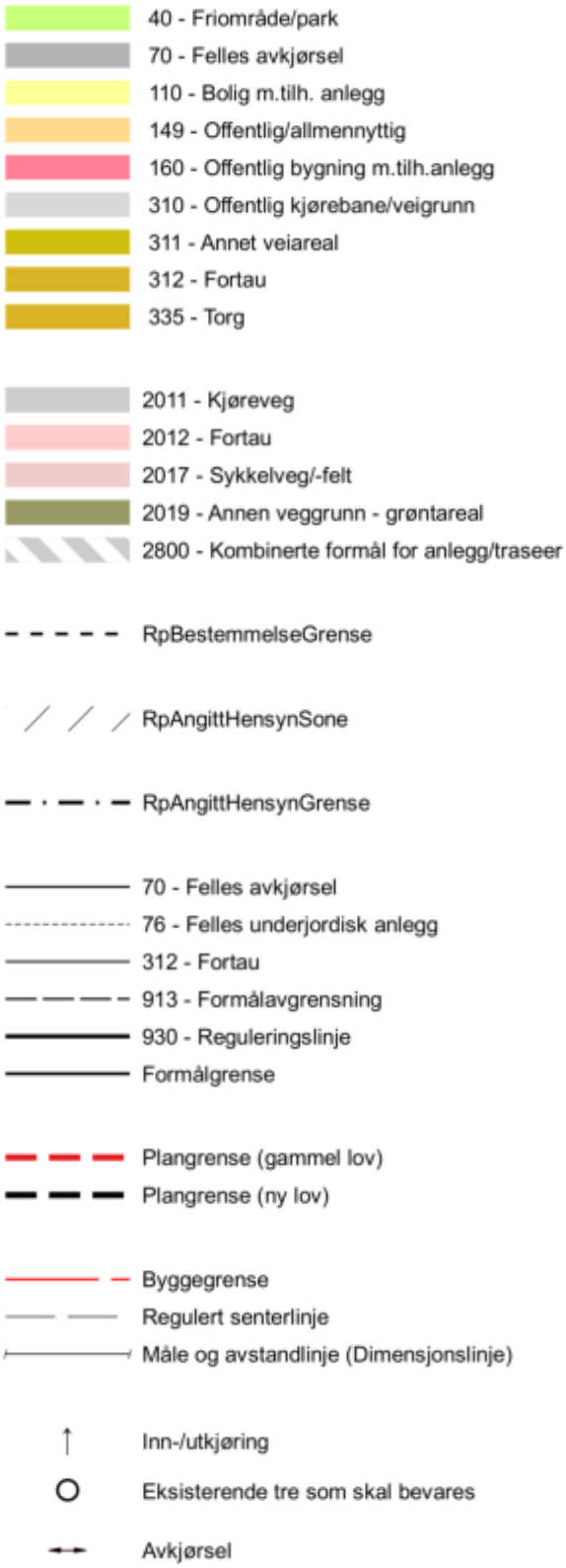
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

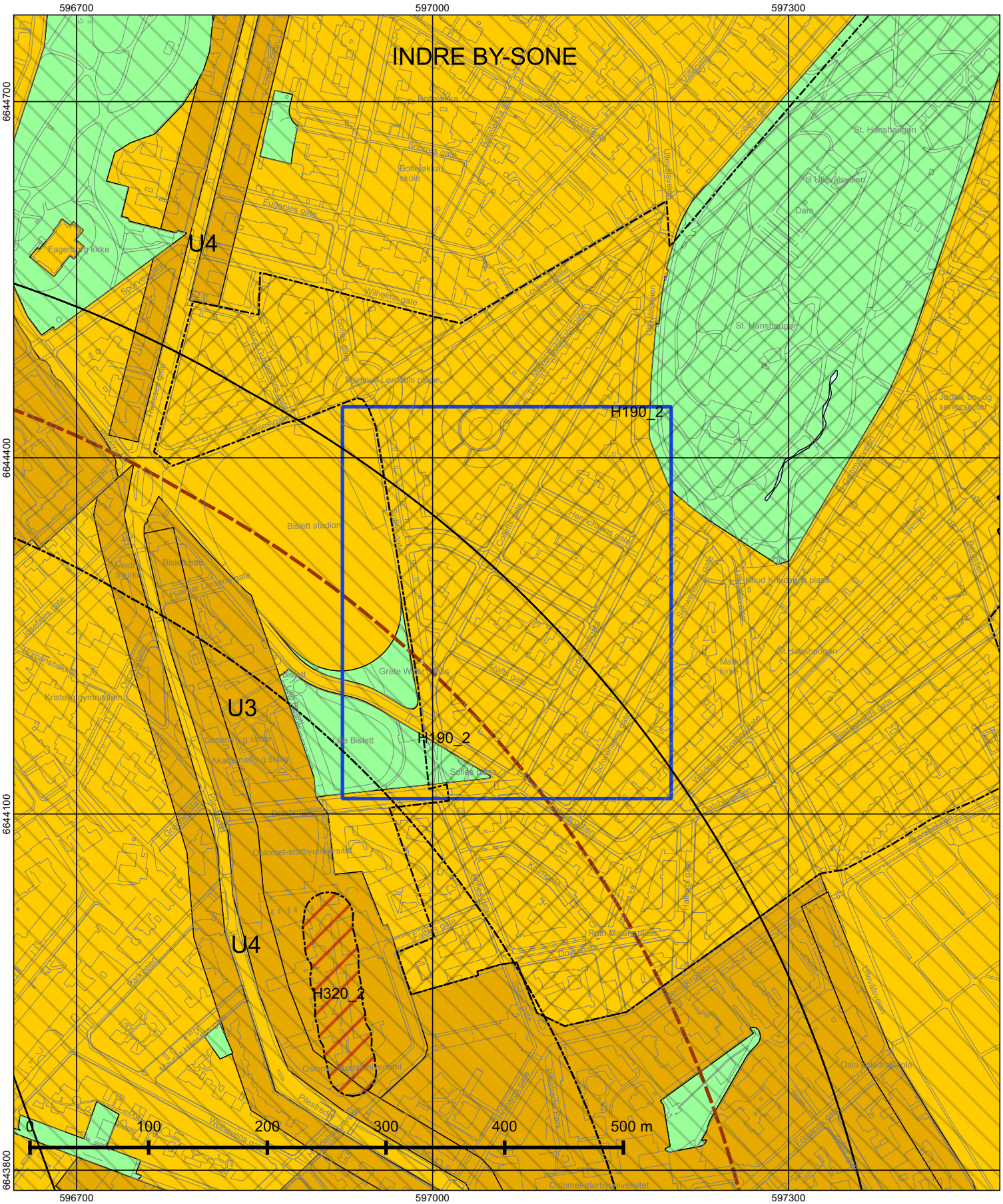
PlottID/Best.nr: 325270/ 86501254
Deres ref.: 19738/ WM120_41_3005079
Adresse: COLLETTS GATE 6C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/46

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.11.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 325270/86501254
Deres ref.: 19738/ WM120_41_3005079

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



S-2255

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

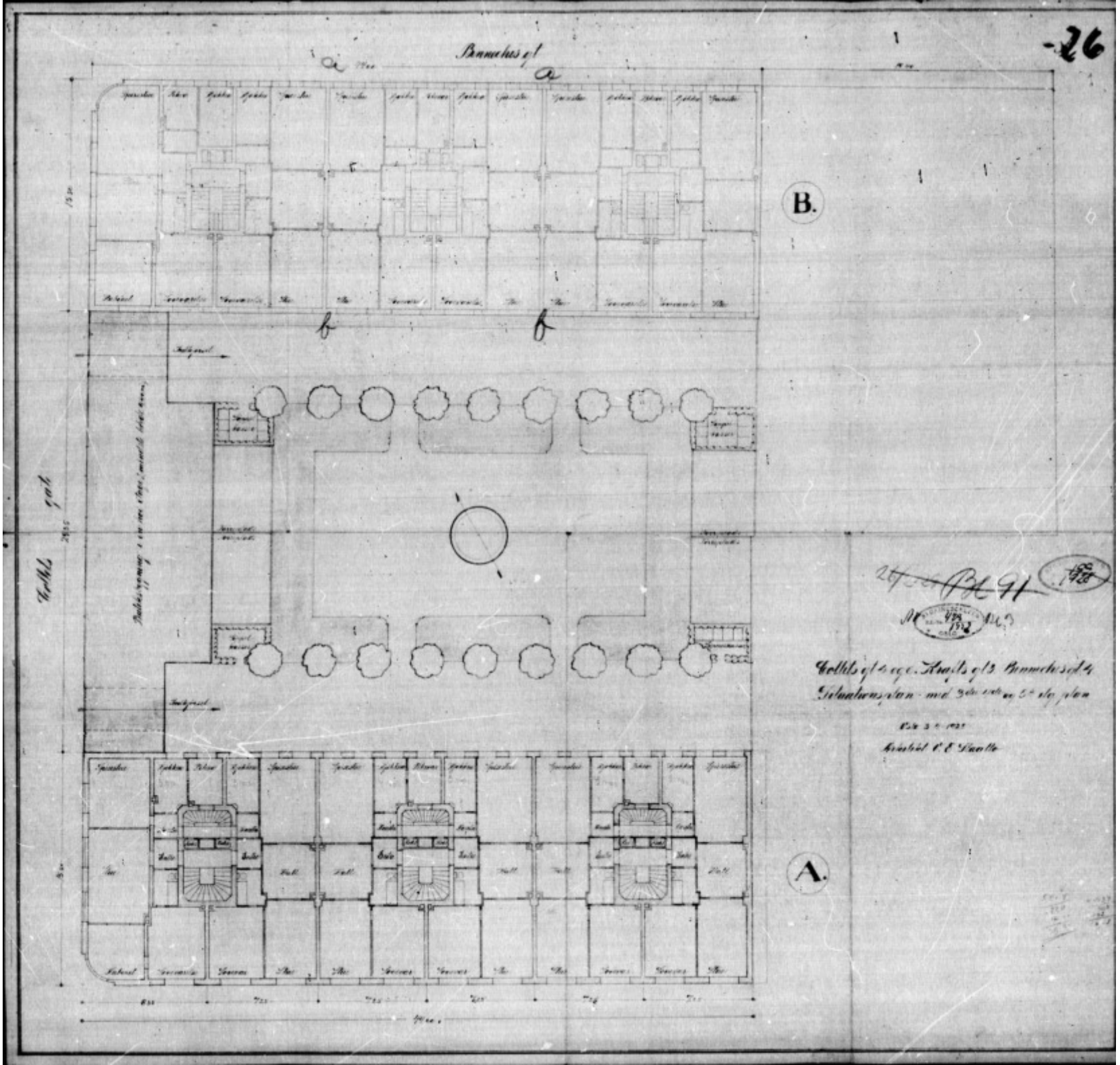
Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

COLLETTS GATE 6 - VAANINGSHUS - PLAN 2-4 ETG - 1929


Bunnehus gl
B.
A.

COLLETTS GATE 6 - VAANINGSHUS - EXDOK (ATTESTERT)

Anmeldelse
7 Tegninger
Halvårs

No 474
1929

1.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus med garasje i Kjelleren

på matr.-nr. 6 Calmeyergate

Innlevert 27 mars 1929 Attestert 31-5-1930

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 § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vand- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 27 mars 1929

A. Helland

j. nr. 267
26. MRS 1929

Sendes hr. reguleringssjefen
Tomtegrunnen er ikke ny utlagt
Oslo 4/4 29

449

COLLETTS GATE 6 - VINDUER - FERDIGATTEST - 1978

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[illegible] 1150 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utskifting av vinduer

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpe nr.
Collettsgate 6 A-B-C		77/1085

Byggherre
Collettsgt. 6 A/S v/
Thor Gernar,
Collettsgt. 6 B.

Oslo 1.

Ansvarshavende
Tømmerm.Kåre Kristiansen,
Olaus Fjørtoffs vei 129,

Oslo 9.

PMB/TL

Dato
18.oktober 1978

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

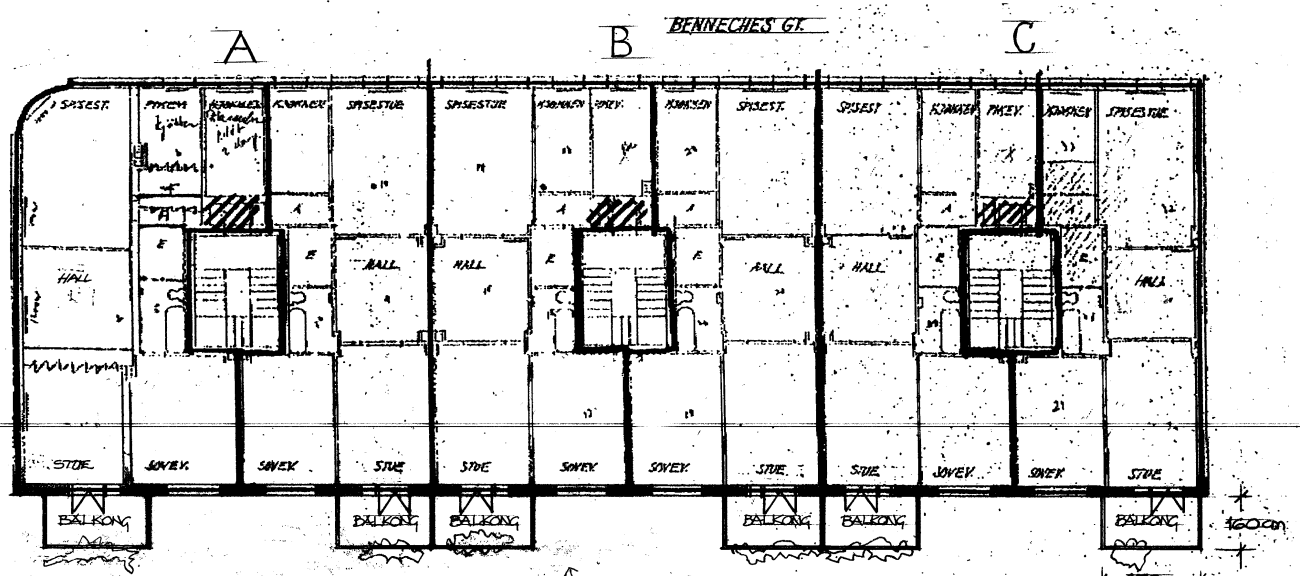
For bygningssjefen

Byggingeniør
Per M.Berglie

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

Sd. C-H Arkivkort

COLLETTS GATE 6 - NYE BALKONGER - ETASJEPLAN - 2002



OBS! PLANEN GJELDER 2. OG 3. ETASJE /
1. ETASJE SKAL BARE HA 3 STK BALKONGER

NB! MÅL TAS PÅ STEDET!

KOPIGJEET / FJERNE BALKONG 1. ETG 19.05.00 PSE

REV.	ANT.	VEDR.	DATO	SIGN.

COLLETTSGT. 6
Gnr 217 bnr 46
ETASJEPLAN
NYE BALKONGER

5

MÅL 1:100
DATO 15.6.00
SIGN. PSE
ERST.

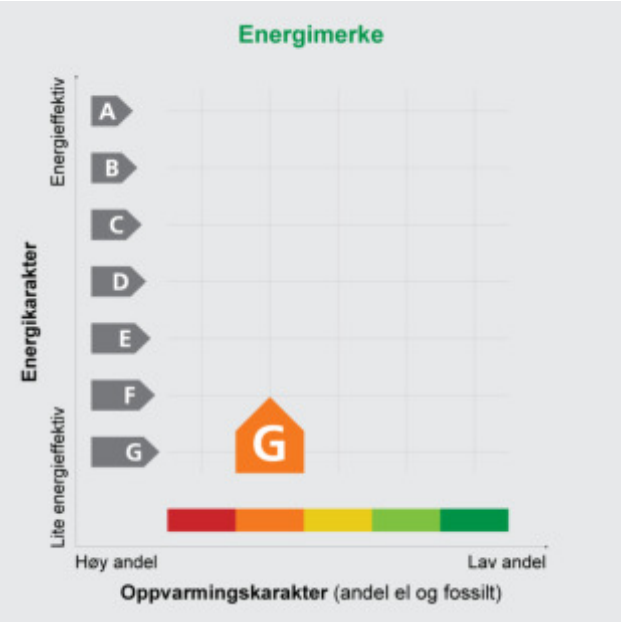
SIV. ARK. MNAL INGER SKYBAK EGGESVIK
MOGENS THORSENS GT. 4A, 0264 OSLO

TEGN. NR.: 12

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	collettsgate 6c
Postnr	0169
Sted	oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	217
Bnr.	46
Seksjonsnr.	19
Festenr.	0
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0302
Merkenr.	A2015-601062
Dato	28.09.2015



Eier	ingri ystad haakonsen
Innmeldt av	ingri haakonsen

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

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

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

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

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

Målt energibruk: 2 420 kWh pr. år

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

2 420 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1930
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	98
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: collettsgate 6c
Postnr/Sted: 0169 oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0302
Dato: 28.09.2015 21:04:31
Energimerkenummer: A2015-601062
Ansvarlig for energiattesten: ingri ystad haakonsen
Energimerking er utført av: ingri haakonsen

Gnr: 217
Bnr: 46
Seksjonsnr: 19
Festenr: 0
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

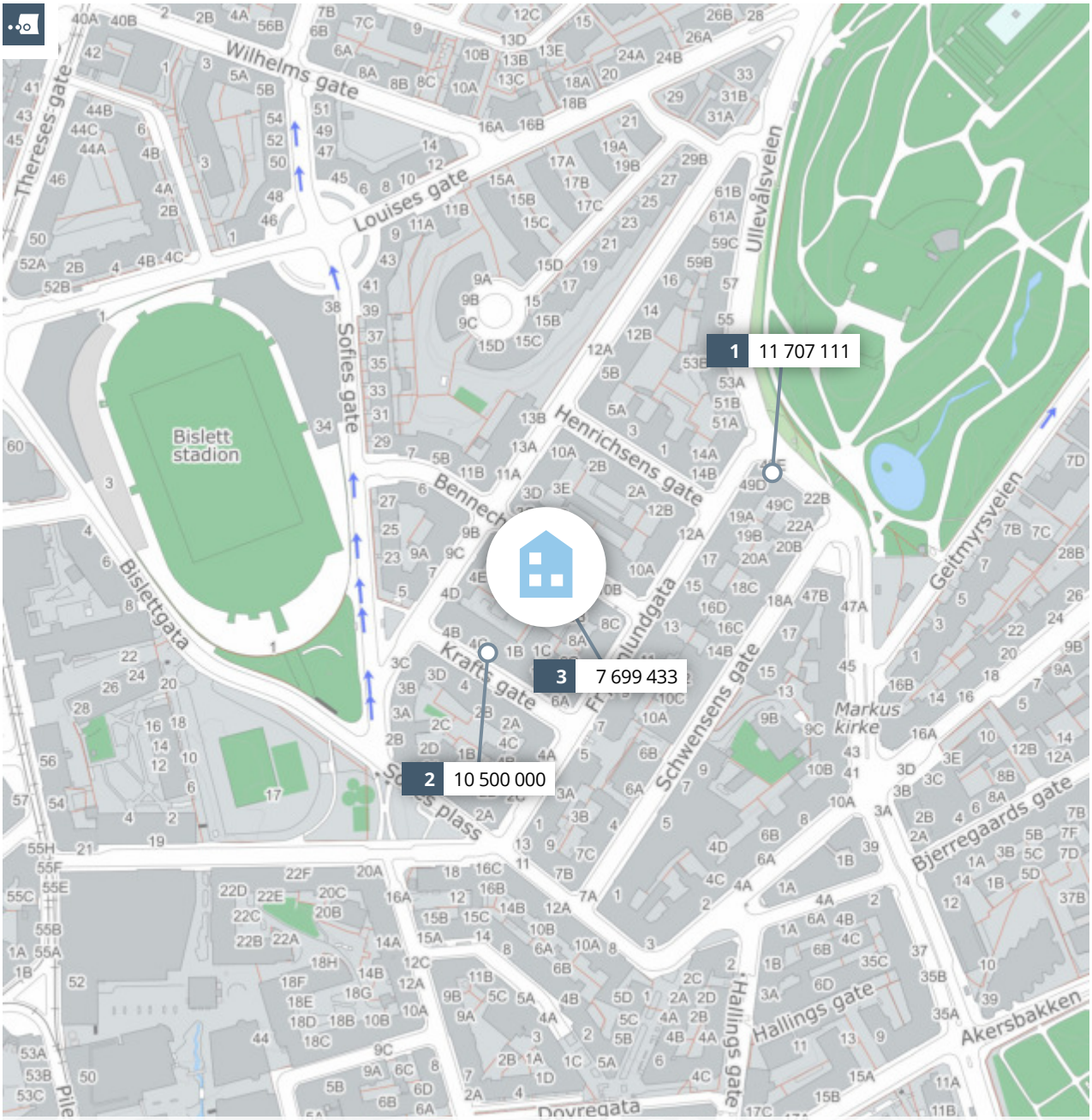
Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

COLLETTS GATE 6 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Horisont den 06.01.2025

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: Mattias Mattsson.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Colletts gate 6 C, 0169 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1930

GNR 217 BNR 46 FNR 0 SNR 19 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ST.HANSHAUGEN RODE 3

Verdivurdert til

9 600 000

27 000	9 627 000	99 247
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	97 m²
BRA	109 m²
Byggeår	1930

Fellesutgifter	3 960
Formue	13 278
Soverom	2
Etasje	3

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.

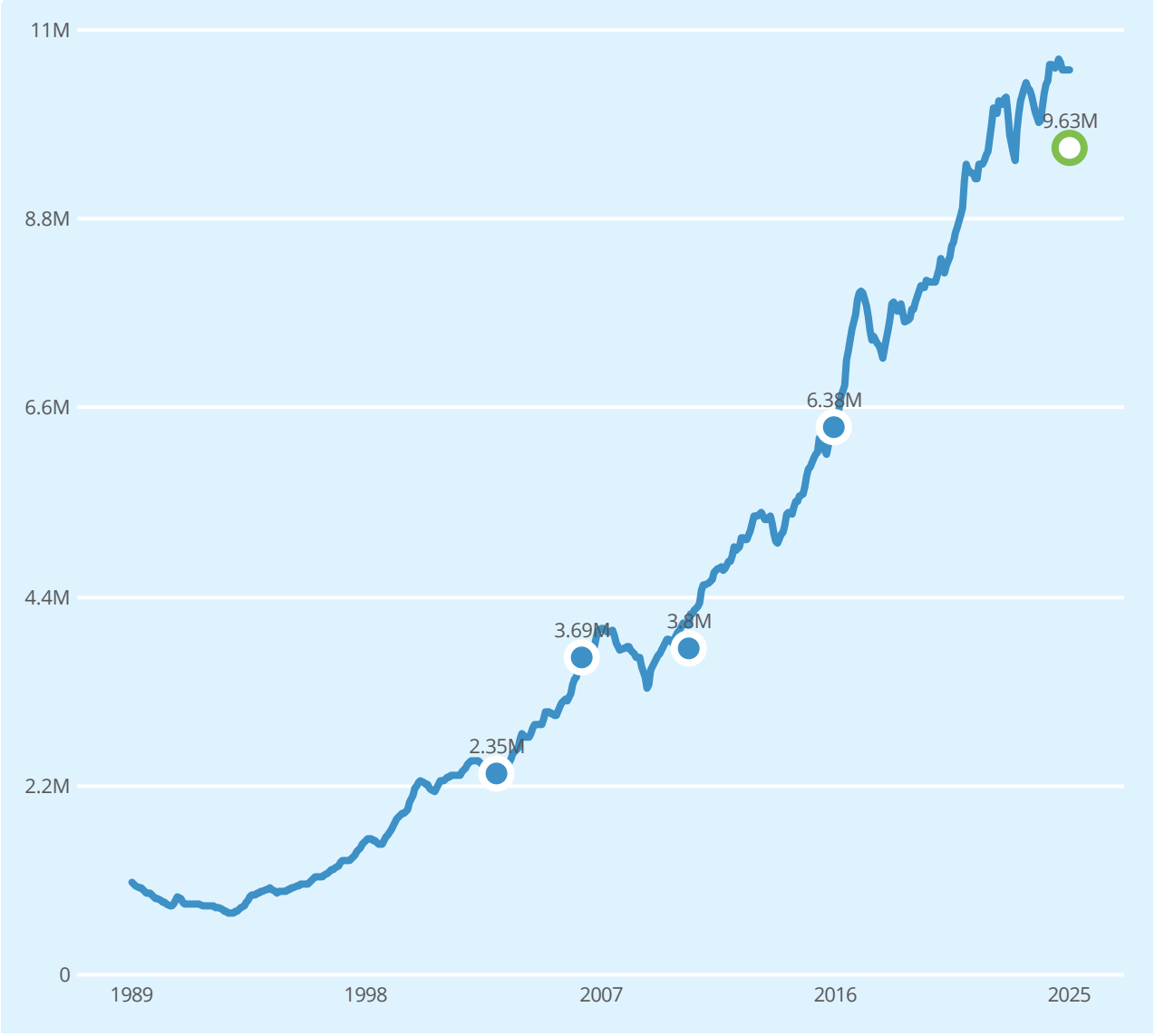
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ullevålsveien 49 D 99 m²	1895	3. etg	2 sov	24.06.2024	11 500 000	**11 600 000**	107 111	11 707 111	**118 254**
2	Colletts gate 4 C 90 m²	1928	2. etg	3 sov	01.12.2024	10 800 000	**10 500 000**	0	10 500 000	**116 667**
3	Colletts gate 6 C 86 m²	1930	1. etg	2 sov	11.06.2024	7 500 000	**7 675 000**	24 433	7 699 433	**89 528**

En gjennomgående og attraktiv 3-roms selveierleilighet i et ettertraktet boligområde. Gjennomgående planløsning med stort lekkert spisekjøkken, to stuer, peis og en solrik vestvendt balkong.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. 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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper 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	
09.01.2016	20.01.2016	23.03.2016	5 690 000	6 300 000	80 032	6 380 032	
14.07.2010		14.07.2010	-	3 800 000	-	3 800 000	
02.06.2006	12.06.2006	14.08.2006	3 150 000	3 605 000	85 028	3 690 028	
12.02.2003	10.03.2003	14.04.2003	2 200 000	2 325 000	21 244	2 346 244	
21.03.1990		21.03.1990	-	870 000	-	870 000	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 3 grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

13.2M
12.8M
12 474 000 Prisantydning i snitt
12.0M
11.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
112
dager

Leiligheter solgt i ST.HANSHAUGEN RODE 3 grunnkrets siste 6 mnd

20
leiligheter solgt

8.3M
8.1M
8 020 000 Salgspris i snitt
7 838 000 Prisantydning i snitt
7.7M
7.5M
7.3M

Solgt i snitt i løpet av
47
dager

for 2.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

113 119 ST.HANSHAUGEN RODE 3 grunnkrets i snitt siste 6 mnd
112 707 St. Hanshaugen bydel i snitt siste 6 mnd

99 247 Colletts gate 6 C Totalpris 9 627 000

LØSØRE OG TILBEHØR

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.

BUD OG BUDGIVNING



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 6C
Gnr. 217 Bnr. 46 Snr. 19 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
155-24-0093

Meglerforetak: Horisont Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Mattias Mattsson
Telefon / Mobil: 22 70 19 20 / 47 27 79 99
E-post: mattias@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