PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

COLLETTS GATE 39

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet i Sveitservilla
Colletts gate 39 , 0456 OSLO
OSLO kommune
gnr. 217, bnr. 71, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 145 m² BRA-i: 138 m²



Befaringsdato: 08.09.2025 **Rapportdato:** 09.09.2025 **Oppdragsnr.:** 14158-2478 **Referansenummer:** QN1350

Autorisert foretak: OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

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

Norsk takst

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

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

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

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

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen

op@oparnesen.no

950 70 070

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader


Tiltak under kr 10 000


Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000


Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000


Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet over 2 etasjer i Sveitservilla ved St. Hanshaugen.

Bygningen består av 4 leiligheter og har opprinnelse fra 1899.

Det er opplyst at seksjonen disponerer en biloppstillingsplass på Sameiets tomt og at seksjonen har eksklusiv bruksrett til del av hagen.

Det er etablert en hybel med egen inngang i kjelleretasjen.

Boligen har takhøyde i 1. etasje på opptil 3,04 m.

Stukkatur og rosett på hovedsoverommet og originale to-fløyede dører med høyde 2,5 m mellom hall og stue samt mellom stue og hovedsoverom.

Det er opplyst at boligen ble pusset opp i 2020.

1. etasje består av hall, bad/wc, kjøkken, stue, trapperom og 2 soverom.

Kjelleretasjen består av trapperom, TV-stue, soverom, entrè hybel, gang hybel, stue/kjøkken hybel, bad/wc hybel og soverom hybel.

I tillegg kommer kjellerbod og utvendig bod på til sammen 7 m².

Oppvarming i begge etasjer med vannbåren gulvvarme fra bergvarmepumpe.
Eier opplyser i tillegg at det er mulig å installere ildsted.
Varmekabler på badet i 1. etasje.

Opplysninger om oppussing og oppgraderinger er hentet fra tidligere salgsprospekt.

Boligen er oppført på en annen tid og holder ikke dagens nivå når det gjelder blant annet isolering og ventilasjon.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

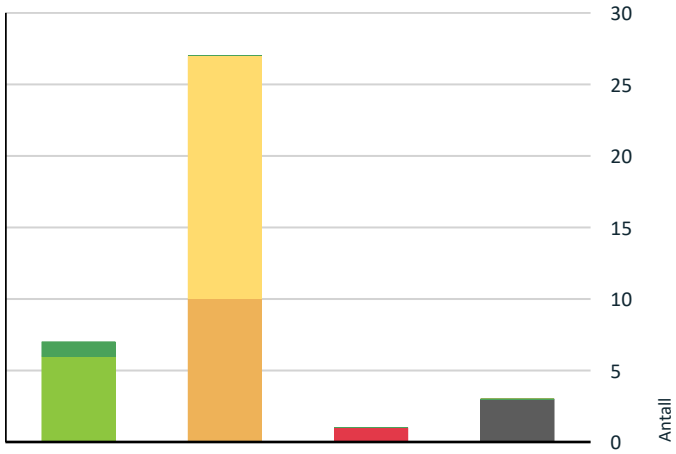
Leilighet i Sveitservilla

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Planløsningen er noe endret blant annet ved at det er etablert en hybel.

Sammendrag av boligens tilstand

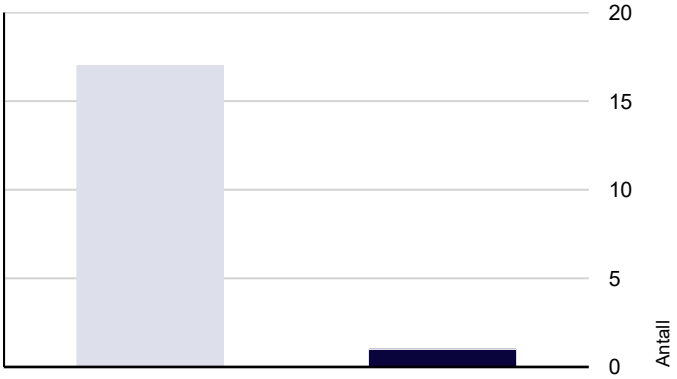
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i Sveitservilla

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Bad/wc hybel > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/wc hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken hybel > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken hybel > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I SVEITSERVILLA

Byggeår
1899

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Det er opplyst at taktekkingen består av skifer.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er opplyst om noe oppgradering i 2009 og at taktekkingen består av gjenbrukt skifer. Taktekkingen for øvrig har ukjent alder og er ikke inspisert av takstmann.
Normal tid før utskifting av skifer er 10 - 50 år.
Normal tid før omlegging av skifer er 50 - 80 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må taktekkingen og undertaket skiftes ut men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Nærmere undersøkelser må gjennomføres. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av sink eller plastbelagt stål.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking, utvendige beslag og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er opplyst om noe oppgradering i 2009. Takrenner, nedløpsrør og beslag for øvrig har ukjent alder og er ikke inspisert av takstmann.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp/beslag er 25 - 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må renner/nedløp/beslag skiftes ut men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Nærmere undersøkelser må gjennomføres. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon kledd med liggende panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis noe værslitt kledning og det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Veggkonstruksjonen bak kledningen var ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen er basert på alder/materiale.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder.
Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Råteskadet kledning må skiftes ut og det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Uten tilstrekkelig lufting bak kledningen kan sopp- og muggvekst oppstå dersom eventuell fuktighet bak kledningen ikke kan luftes bort. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon av sperrer og åser.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Basert på alder bør det påregnes tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

PVC vinduer med 2-lags isolerglass fra 2002.
Det er opplyst om nye rømingsvinduer med 2-lags isolerglass i kjelleretasjen i 2020.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte vinduer mangler utvendige beslag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Beslag bør monteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Leilighetsdør i kjelleretasjen med brannklassifisering B-30.

TG 2 Dører

Leilighetsdør i 1. etasje med blyglass og trådglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren er ikke brannklassifisert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere undersøkelser bør gjennomføres f.eks. om det er gitt dispensasjon av Byantikvaren fordi bygningen står på gul liste over verneverdige bygg.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvoverflater består av laminat.
Flislagte gulv i fellesarealer i kjelleretasjen.
Vegger og himlinger består av malt mur og malte plater.
Det er opplyst om ny laminat og nymalte overflater i 2020.
Original rosett og stukkatur på hovedsoverommet ifølge eier.
Innfelte downlights på kjøkken og soverom 2 i 1. etasje samt i TV-stue og 2 soverom i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater med noe bruksslitasje. Det er påvist at fliser i fellesarealer har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.
Selv om bom eller hul-lyd ikke alltid er et umiddelbart problem bør det overvåkes jevnlig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpte betonggulv på grunnen i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er målt 15 mm høydeforskjell gjennom hele rommet i TV-stue og kjøkken. Målt høydeforskjell på 15-30 mm gjennom hele rommet angis med tilstandsgrad 2 basert på standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilsvarende boliger fungerer fint med slike høydeforskjeller og ingen tiltak er nødvendige.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag som etasjeskille.
Det er kun målt høydeforskjeller innenfor toleransekravet.
Målinger er gjennomført i stue og kjøkken.

TG 2 Radon

Boliger oppført etter TEK-10 eller senere skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunnen begrenses.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er opplyst at radon brønn ble installert sommeren 2020. Det er i tillegg opplyst at lave radonverdier er registrert vinteren 2019/2020 og at eventuelle ytterligere tiltak vil vurderes i løpet av 2021/2022.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Pipe og ildsted

Det er pipeløp i leiligheten og eier opplyser at det er mulig å installere ildsted.
Inspeksjon og kontroll ivaretas av det lokale brann- og feiervesen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvoverflater i kjelleretasjen består av laminat lagt på betonggulv og opprinnelige fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er tegn til at det ikke er benyttet plastfolie som fuktsperre under laminatgulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Nærmere undersøkelser må gjennomføres. Sørg for god ventilasjon da det kan oppstå sopp og muggvekst dersom fuktighet ikke ventileres bort. Eier opplyser at det ble installert elektriske avtrekksvifter på soverommene i kjelleretasjen i 2024.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp mellom etasjene.
Det er opplyst at trappen ble malt i 2020.
Felles tretrapper til hovedinngang og kjelleretasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert håndløper på vegg i trappeløpene og rekkverket i 1. etasje er lavere enn dagens krav. Det er liten frihøyde i felles trappeløp til kjelleretasjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Håndløpere bør monteres og det bør gjennomføres lokale tiltak. Det er ikke krav om endring av rekkverkhøyde til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Formpressede dører i 1. etasje.
Malte trefyllingsdører i kjelleretasjen.
Brann- og lydklassifisert dør nederst i innvendig trapp.
Originale to-fløyede dører med høyde 2,5 m mellom hall og stue samt mellom stue og hovedsoverom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte dører tar i karmen/gulvet. Originale dører lukker ikke helt igjen. Døren nederst i trappen mangler belisting på en side.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Enkelte dører bør justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Garderober

Garderobeskap med innredning fra 2023 på hovedsoverommet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og nedforet malt himling med innfelte downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist riss i en veggflis og flisfuger har riss/sprekker. Det er registrert misfarging av fuger og enkelte silikonfuger slipper. Det er sprekk i en flis etter dørhåndtaket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Enkelte fuger og fliser bør fornyes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Nedsenket gulv i dusjen.
Det er målt tilstrekkelig fall på badegulvet og tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og dørterskel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) og flisfuger har riss/sprekker. Det er registrert misfarging av fuger og enkelte silikonfuger slipper.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Selv om bom eller hul-lyd ikke alltid er et umiddelbart problem bør det overvåkes jevnlig. Enkelte fuger bør fornyes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med klemring og fuktsikring av gulv med underliggende banemembran. Vegger er antatt fuktsikret med smøremembran. Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon og det er ukjent utførelse av rørgjennomføringer i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med:
- Dusj med innfellbare glassvegger.
- Servantseksjon med skuffer og heldekkende kompositttvask.
- Speilskap med lys.
- Gulvmontert wc.
- Høyskap.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det er opplyst om ny servantseksjon, speilskap og høyskap i 2023.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler luftespalte under dør.
Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres luftespalte under dør. Det er ikke krav til etablering av mekanisk ventilasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJELLER > BAD/WC HYBEL

TG 3 Generell

Bad med vurdering basert på alder.
Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Flislagte og malte vegger.
Himling med panel/plater og innfelte downlights. Elektrisk vifte.
Det er eldre støpejernsluk og ukjent membran/tettesjikt.
Utstyrt med dusjnisje med glassdør, servant med skap, speilskap med lys, gulvmontert wc og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Det er opplyst om oppgradert dusjnisje og ny glassdør i 2024.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Manglende oppgradering av våtrommet medfører risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det installeres dusjkabinett, er det fortsatt en risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000

KJELLER > BAD/WC HYBEL

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning fra 2020 med fronter i hvit høyglans og laminat benkeplater. Planlimt kompositt oppvaskkum og glassplater mellom benk og overskap. Ett-greps blandebatteri. Benkebelysning. Komfyrvakt.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Nedfelt Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Plass for frittstående kjøl og frys.

Det er montert automatisk vannstoppventil i kjøkkenbenken som stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje og gjør røropplegg i rom uten sluk til en lekkasjesikker installasjon.
Det er noe misfarging av silikonfuge mellom benk og glassplate samt enkelte merker på innredningen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER > STUE/KJØKKEN HYBEL

TG 2 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning fra 2020 med profilerte fronter og laminat benkeplater. Nedfelt rustfri oppvaskkum og plater mellom benk og overskap. Ett-greps blandebatteri. Benkebelysning.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Nedfelt platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Plass for frittstående kjøl og frys.

Det er montert automatisk vannstoppventil i kjøkkenbenken som stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje og gjør røropplegg i rom uten sluk til en lekkasjesikker installasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredning med noe bruksslitasje.
Det er ikke montert komfyrvakt og varerør er ikke tettet i kjøkkenbenken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres komfyrvakt og varerør bør tettes. Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > STUE/KJØKKEN HYBEL

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyning med kobberrør og plastrør.
Hovedstoppekran er plassert i felles teknisk rom i kjelleretasjen.
Stoppekranen er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig og mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke krav til etablering av mekanisk ventilasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmesentral

Det er opplyst om nytt borehull og ny bergvarmepumpe i 2016. Det er i tillegg opplyst om vannbåren gulvvarme i 1. etasje og i kjelleretasjen med varmerør fra før 2016.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eier opplyser at det er en instilling på gulvvarmen som gjelder for hele huset. Vurdering er i tillegg basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Nærmere undersøkelser bør gjennomføres og innhent dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

Felles varmtvannsberedere.
Det er opplyst om en ny bereder på 300 liter i 2016.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ukjent alder på den andre berederen som er på 400 liter. Dette er en kombibereder som varmer opp varmt forbruksvann og vann til oppvarming. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Nærmere undersøkelser bør gjennomføres og innhent dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.
Det er 15 fordelingskurser. Seriemåler for hybelen.
Hovedsikringer på 40 A og fjernavlest måler er plassert i felles tavle.

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.
Ukjent.

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Ukjent om det foreligger samsvarserklæringer.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

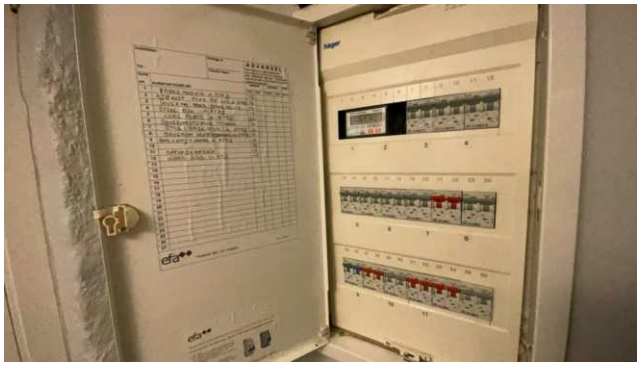
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

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?
Ja Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Vurderingen er basert på at det er ukjent om det foreligger samsvarserklæringer.
Kursfortegnelsen stemmer ikke med antall sikringer.

Generell kommentar

På generelt grunnlag bør det alltid foretas en gjennomgang av elektriske anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





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.

Felles brannvarslingsanlegg. Brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er opplyst at dreneringen ble oppgradert i 2011.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygningsdelen er skjult i grunnen og var ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.
Normal tid før utskifting av drenering med drensledninger 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelen var ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen er basert på alder og at det er benyttet preaksepterte løsninger. Nærmere undersøkelser bør gjennomføres og innhent dokumentasjon om mulig.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av naturstein som er pusset og malt.
Støpte betonggulv antatt på stedlige masser i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert fukt i betonggulvet og på grunnmuren i kjelleretasjen. Det er antatt at forholdet skyldes kapillært oppsug fra grunnen, hvor konstruksjonens kapillære krefter transporterer fukt opp i mur og betong. Selv om det er drenert rundt bygningen vil det alltid være noe fukt i nedre del av kjellerveggene grunnet kapillært oppsug fra grunnen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Nærmere undersøkelser bør gjennomføres da det kan oppstå sopp og muggvekst dersom fuktighet ikke ventileres bort. Eier opplyser at det ble gjennomført tiltak med installering av elektriske avtrekksvifter på soverommene i kjelleretasjen i 2024.
Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er skjulte i grunnen og vurderingen er basert på alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Kombinasjon av alder og materiale tilsier at
det er behov for tiltak.

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

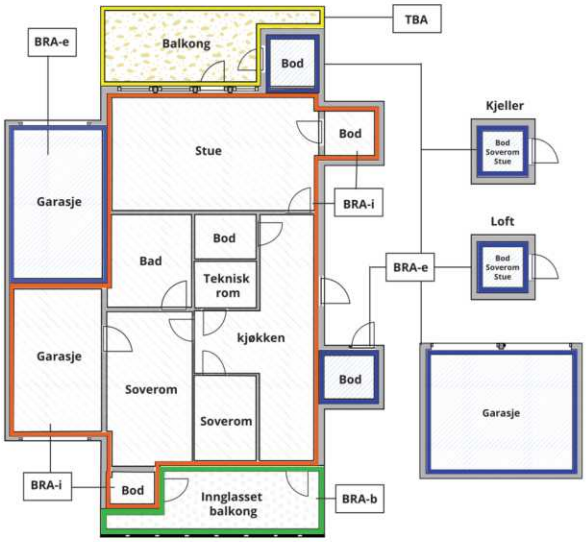
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet i Sveitservilla

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	79	2		81	
Kjeller	59	5		64	
SUM	**138**	**7**			
SUM BRA	**145**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad/wc, kjøkken, stue, trapperom, soverom, soverom 2	Bod	
Kjeller	Trapperom, tv-stue, soverom, entré hybel, gang hybel, stue/kjøkken hybel, bad/wc hybel, soverom hybel	Bod	

Kommentar

Eksternt bruksareal gjelder kjellerbod på 5 m² og utvendig bod på 2 m².
Boder som ligger utenfor 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. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Planløsningen er noe endret blant annet ved at det er etablert en hybel.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Leilighetsdøren i 1. etasje er ikke brannklassifisert.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det henvises til de enkelte kontrollpunktene.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takhøyden i kjelleretasjen er 2,01 - 2,08 m.
Krav til takhøyde i boliger oppført før 2011 er 2,0 m.
Det må plasseres møbel under rømningsvinduer i kjelleretasjen slik at avstanden opp til vinduene er mindre enn 1 m.

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)
Leilighet i Sveitservilla	138	0

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2025	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Linda Hesselberg Raugland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	71		2	743 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Colletts gate 39, 0456 OSLO

Hjemmelshaver

Raugland Håkon Simen, Raugland Linda Hesselberg

Kommentar

Eiendommen er seksjonert og arealet gjelder hele Sameiet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet ved St. Hanshaugen.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt på 743 m² som tilhører Sameiet.
Det er opplyst at seksjonen har eksklusiv bruksrett til del av hagen.

Parkering

Det er opplyst at seksjonen disponerer en biloppstillingsplass på Sameiets tomt.
Beboerparkering i området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	08.09.2025	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.09.2025	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	09.09.2025	Eiers egenerklæring er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2025	
2	09.09.2025	
3	11.09.2025	
4	12.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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/QN1350

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Gamle Oslo

Oppdragsnr.
306250187

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Håkon Simen Raugland	Linda Hesselberg Raugland

Gateadresse
Colletts gate 39

Poststed	Postnr
OSLO	0456

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: storebrand

Polise/avtalenr.: 3796610116

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 306250187

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var en lekkasje i badet nede i kjeller. vi åpnet veggen, tørket det og bygde nytt våtrom med registrerte håndverkere. Nå er det ikke noe fukt der.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Laget ny dusj

Arbeid utført av: Lauritsen Vvs As

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er lagt ny membran

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble installert elbilladere i bygget og da sjekket de tilstanden på nettet. Ingen feil.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble installert av fagfolk på veiene av bygget, ikke meg privat

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250187

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er. egen inngang i kjeller og kjøkken. Alle rømningsveier og rom er godkjent.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Endringer ble sendt inn.

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

Beskrivelse: Naboen ble akkurat solgt, der så jeg i annonsen at det var good.

21.1 Radonmåling

År: 2025

Verdi: Vet ikke

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250187

Tilleggskommentar

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 forsikringspremie er 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: 306250187

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håkon Raugland	3ed28fad47fe1eeff09627c694b1c80220a979dd	03.09.2025 11:29:55 UTC	Signer authenticated by One time code

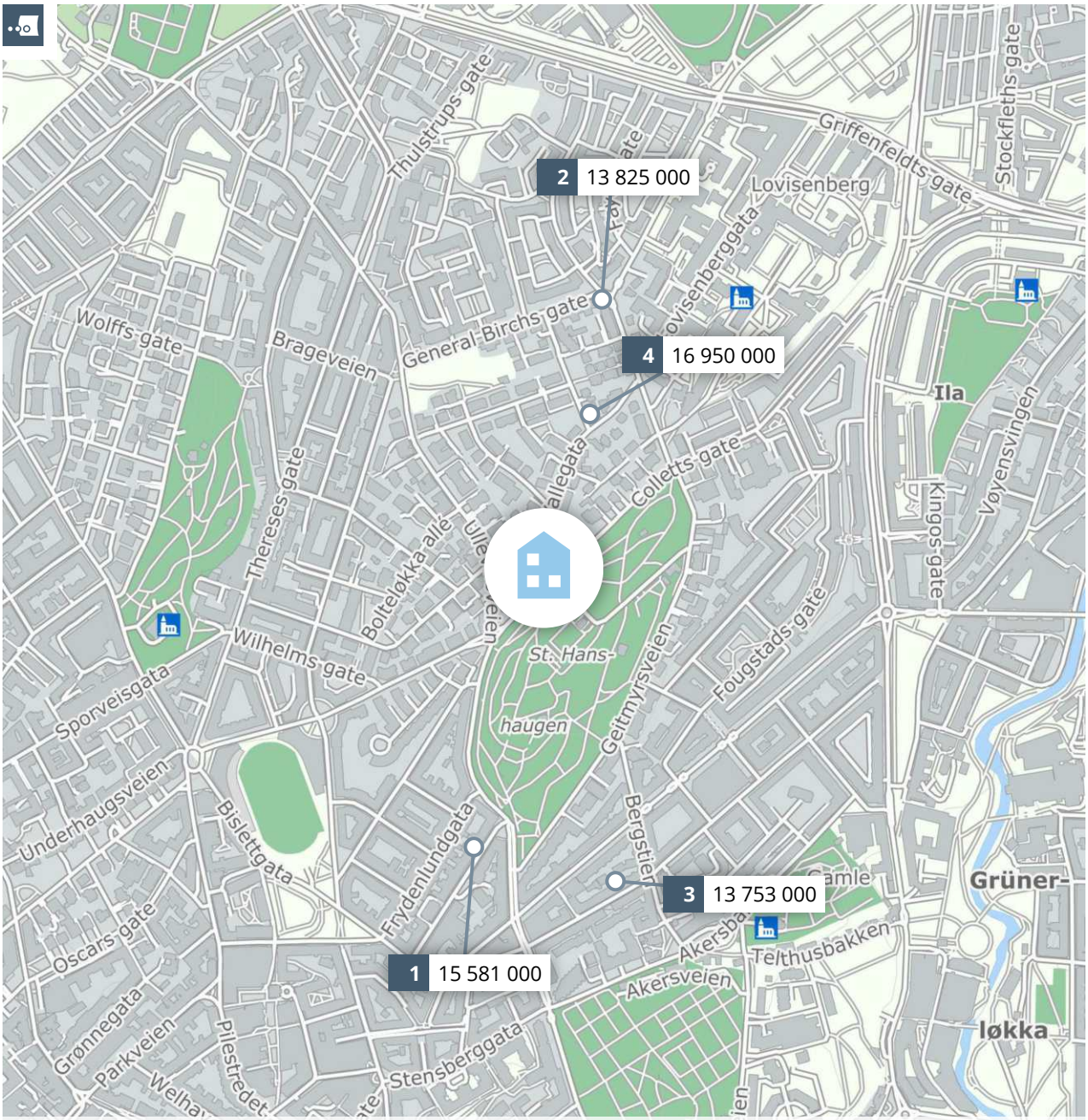
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
linda raugland	79b48299bbf34c240e5522ee8c42a9dd280df421	11.09.2025 18:03:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 306250187

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

COLLETTS GATE 39

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 12.09.2025

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: Joachim S. Jullum.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Colletts gate 39, 0456 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1899

GNR 217 BNR 71 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS ST.HANSHAUGEN RODE 9

Verdivurdert til

13 750 000

0	13 750 000	99 638
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	138 m²	7 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1899

Fellesutgifter	5 505
Formue	9 508
Soverom	5
Etasje	1

Parkering Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Schwensens gate 18 A 125 m² 1901 2. etg 3 sov	14.04.2025	15 650 000	**15 400 000**	181 000	15 581 000	**124 648**
2 Geitmyrsveien 54 124 m² 1900 5. etg 3 sov	07.11.2024	14 500 000	**13 825 000**	0	13 825 000	**111 492**
3 Bjerregaards gate 20 B 125 m² 1892 4. etg 4 sov	20.06.2025	13 500 000	**13 600 000**	153 000	13 753 000	**110 024**
4 Vallegata 18 106 m² 1924 1. etg 2 sov	04.09.2025	14 750 000	**16 950 000**	0	16 950 000	**159 906**

Lekker og påkostet leilighet i sveitservilla med idyllisk beliggenhet like ved St. Hanshaugen park. Leiligheten går over to plan i byggets 1- og kjelleretasje. Vedtektsfestet bruksrett til del av pent opparbeidet hage. Biloppstillingsplass og gjesteparkering. Innvendig og utvendig bod.

Hoveddel i 1. etasje har klassisk preg med stukkatur og rosett i tak. God takhøyde. 2 soverom, stor stue og separat kjøkken. Flotte 1-stavs gulv og nymalte overflater. Vannbåren gulvvarme. Nytt HTH-kjøkken med integrerte hvitevarer. Hefliset, delikat bad.

I kjelleretasjen er det etablert 3-roms utleiedel på ca 60 kvm. Utleid for kr 20 000,-/mnd. Nytt kjøkken, nye gulv med gulvvarme og nymalte overflater.

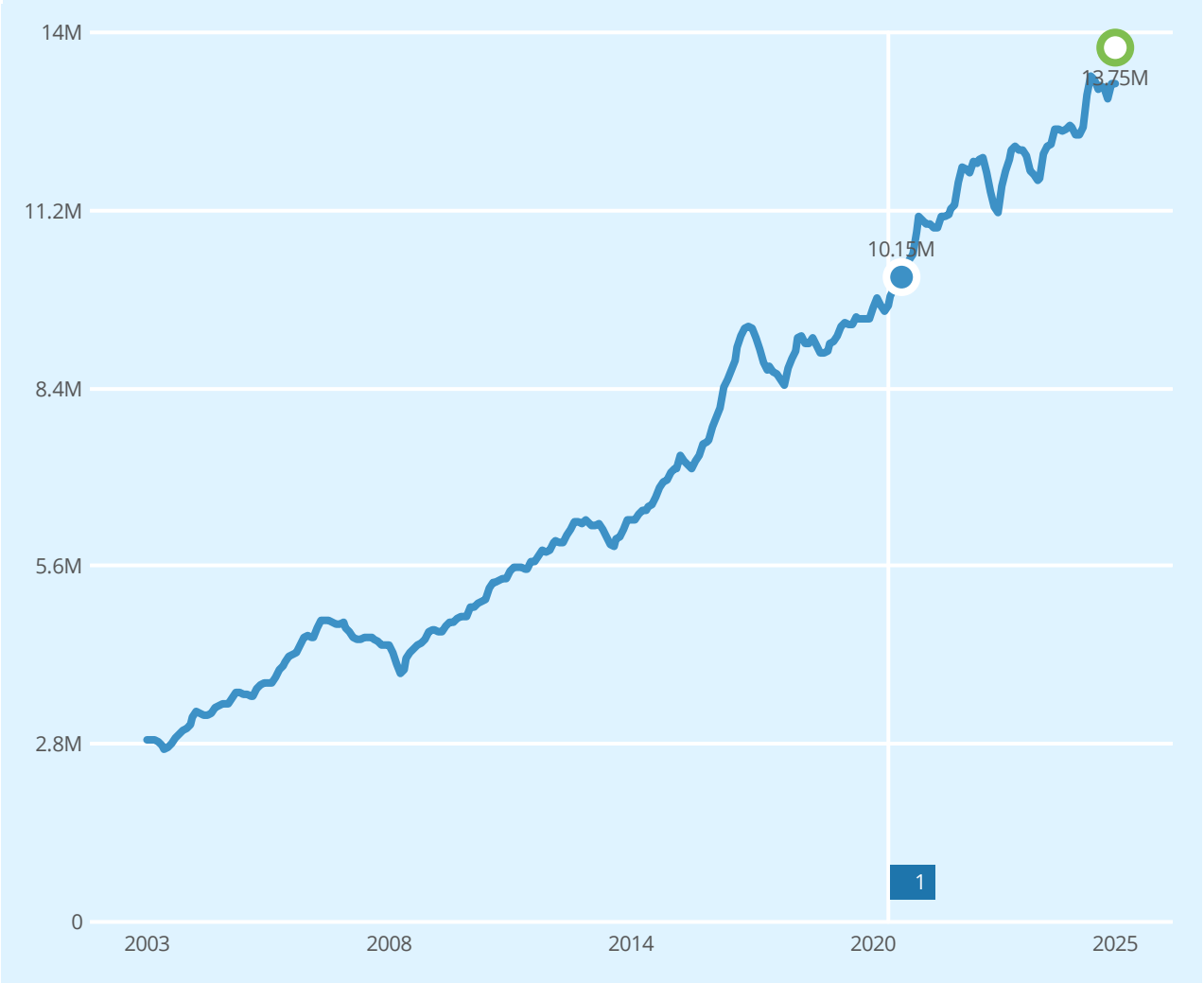
God vedlikeholdshistorikk på bygningsmassen:
- Opplyses om ny drenering m/ kummer i 2011. Installering av radonbrønn i 2020.
- Varmepumpe m/ brønn i 2016, dette er plassert på fellesareal.
- Vinduer med 2-lag med isolerglass i treramme fra 2002/05. Kjeller: Det er installert rømningsvinduer med 2-lag med isolerglass i treramme fra 2020.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



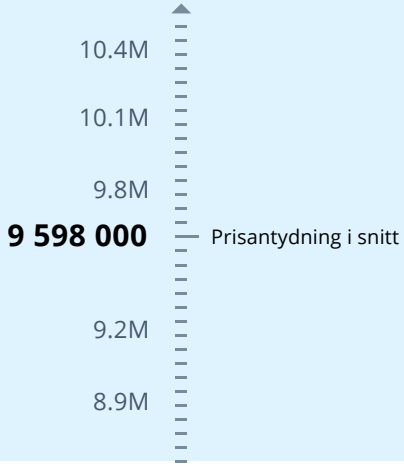
Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Andre småhus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
29.08.2020	21.09.2020	04.12.2020	10 490 000	10 150 000	0	10 150 000

Leiligheter til salgs i ST.HANSHAUGEN RODE 9 grunnkrets nå

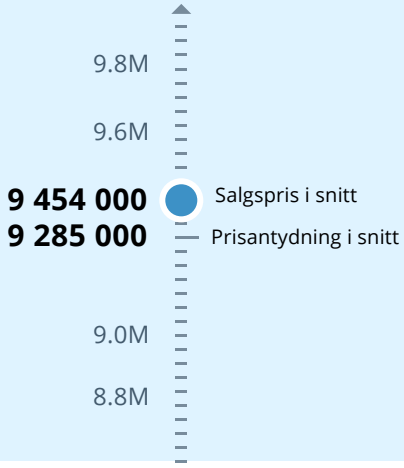
5
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
81
dager

Leiligheter solgt i ST.HANSHAUGEN RODE 9 grunnkrets siste 3 mnd

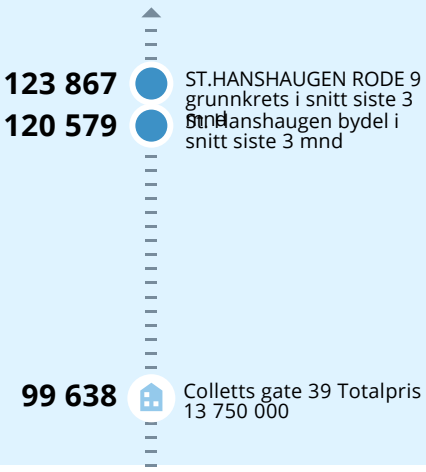
10
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
15
dager

for 2.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 217, bnr. 71, snr. 2 i Oslo
Adresse: Colletts gate 39, 0456 OSLO
Onr. 306250187

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd kr 5.505,- HERAV KR 250,- A-KONTO LADER

Felleskostnader inkluderer STRØM, KOMMUNALE AVGIFTER, UTV. VEDLIKEHOLD TV/INTERNETT, FORSIKRING, FORRETNINGSFØRER

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr 5.505,-

Utestående krav: 0,- pr 31/8-25

Forsikret i GJENSIDIGE Polisenr 88461461 Forfall 25/9 Betalt AVTALEGIRO HVER MND

Andel felles gjeld kr. pr
Långiver / lånenr.
Lånets totale saldo pr
Lånetype Antall terminer årlig :
Årlig rentesats pr
Dato siste termin

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 9.508,- pr 31/12-24
Total formue kr. 36.093,- pr — " —

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Eiendomsmegler Joachim Jullum | +47 48 10 48 99 | joachim.jullum@privatmegleren.no

Komplett Eiendomsmegling AS | |

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? NEI

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? JA

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? KREVER STYREGODKJ.

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? BILOPPSTILLINGSPLASS MED EL-BIL-LADER

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	6.570,- INKL. MVA
Innhenting av opplysninger	Kr	3.272,50 — " —
Evt. andre gebyrer	Kr	NEI
Kontonummer for gebyrer:		1503.17.25477
		VI FAKTURERER.

Styreleder i sameiet

STYRELEDER HAR METTOPP SOKEI OG ER PÅ VEI UT AV STYRET.

Navn: KENT SALOMON PLAUNIK

Adresse: DYNA BRYGGE 5, 0252 OSLO

Telefon: 901 51 344

Fax: LITE TRULA

E-post: kent.plaunik@gmail.com

Send svar til: joachim.jullum@privatmegleren.no¤

Dato og sted: 8/9-2025 LILLEHAMMER

ecit

ROGER GRANUM

PRIVATMEGLEREN

Oppdragsnr.	Vår dato
306250187	03.09.2025

Salg av eierseksjon i Colletts gate 39

Adresse:	Colletts gate 39, 0456 OSLO
Hjemmelshaver(e):	Håkon Simen Raugland Linda Hesselberg Raugland
Eiendom:	gnr. 217, bnr. 71, snr. 2 i Oslo

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- **Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år**
- **Vedtekter og husordensregler for sameiet**
- **Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)**

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for Privatmegleren Komplett
Joachim Jullum
Partner/Kontorsjef

Komplett Eiendomsmegling AS
985 889 317
Schweigaards gate 40, 0191 Oslo

Forslag budsjett 2025

Sameiet Colletts gate 39	2022	2023	2024	Budsjett 2025
			Indeks:	2,50%
Inntekter				
3605 Felleskostnader	239 388	239 388	239 388	239 388
3620 Inntekter elbil-ladere	0	0	4 000	6 000
3650 Ekstrainnkalling felleskostnader	0	58 448	0	0
3701 Kommunalt tilskudd til ladeinfrastruktur	0	0	21 550	0
Sum driftsinntekter	**239 388**	**297 836**	**264 938**	**245 388**
Utgifter				
6200 Elektrisitet	64 661	78 859	74 555	76 419
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	56 518	67 642	79 353	81 337
6540 Inventar	1 859	407	1 796	1 841
6550 Driftsmateriale	320	1 123	1 793	1 838
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	14 589	56	4 014	5 000
6610 Vedlikehold utearealer	0	3 140	0	2 000
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	82 750	29 064	5 000
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	4 511	2 257	3 022	3 098
6705 Honorar regnskap	9 600	10 745	11 258	11 539
6950 TV og internett	18 187	22 053	21 037	21 563
7500 Forsikringspremie	26 831	28 719	29 701	30 444
7770 Bank og kortgebyrer	1 552	2 156	2 330	2 388
Sum driftsutgifter	**198 628**	**299 907**	**257 924**	**242 467**
Driftsresultat	**40 760**	**-2 071**	**7 014**	**2 921**
Finansposter				
8070 Annen finansinntekt	2 928	2 977	3 121	3 121
Sum renteinntekter	**2 928**	**2 977**	**3 121**	**3 121**
Sum finansposter	**2 928**	**2 977**	**3 121**	**3 121**
Resultat	**43 688**	**906**	**10 135**	**6 042**

Årsregnskap 2024

for

Sameiet Colletts gate 39

Foretaksnr. 922 429 138

Document ID: 493bd32c-202a-4813-b107-3214a5a10bda

ecit LILLEHAMMER

Resultatregnskap

Sameiet Colletts gate 39	2023	2024	Noter	Budsjett 2024
Inntekter				
3605 Felleskostnader	239 388	239 388		239 388
3620 Inntekter elbil-ladere	-	4 000		4 000
3650 Ekstrainnkalling felleskostnader	58 448	-		-
3701 Kommunalt tilskudd til ladeinfrastruktur	-	21 550		21 550
Sum driftsinntekter	**297 836**	**264 938**		**264 938**
Utgifter				
6200 Elektrisitet	78 859	74 555		81 619
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	67 642	79 353		70 010
6540 Inventar	407	1 796		421
6550 Driftsmateriale	1 123	1 793		1 162
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	56	4 014	**1.**	15 000
6610 Vedlikehold utearealer	3 140	-		3 250
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	82 750	29 064	**2.**	30 000
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	2 257	3 022	**3.**	2 336
6705 Honorar regnskap	10 745	11 258		11 258
6950 TV og internett	22 053	21 037		22 825
7500 Forsikringspremie	28 719	29 701		29 724
7770 Bank og kortgebyrer	2 156	2 330		2 231
Sum driftsutgifter	**299 907**	**257 924**		**269 836**
Driftsresultat	**- 2 071**	**7 014**		**- 4 898**
Finansposter				
8070 Annen finansinntekt	2 977	3 121		2 977
Sum renteinntekter	**2 977**	**3 121**		**2 977**
Sum finansposter	**2 977**	**3 121**		**2 977**
Resultat	**906**	**10 135**		**- 1 921**

Document ID: 493bd32c-202a-4813-b107-3214a5a10bda

Balanse

Sameiet Colletts gate 39	31.12.2023	31.12.2024	Noter
EIENDELER			
Omløpsmidler:			
1749 Andre forskuddsbetalte kostnader	11 626	8 520	**4.**
Sum forskuddsbetalte kostnader	**11 626**	**8 520**	
1920 Bank 1506 22 75186	112 140	37 330	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	**112 140**	**37 330**	
Sum omløpsmidler	**123 766**	**45 850**	
Sum eiendeler	**123 766**	**45 850**	
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital:			
2050 Egenkapital	25 957	25 957	
Årsresultat	-	10 135	
Sum egenkapital	**25 957**	**36 092**	
2400 Leverandørgjeld	82 750	-	
Sum leverandørgjeld	**82 750**	**-**	
2960 Annen påløpt kostnad	15 059	9 757	**5.**
Sum annen kortsiktig gjeld	**15 059**	**9 757**	
Sum gjeld	**97 809**	**9 757**	
Sum egenkapital og gjeld	**123 766**	**45 850**	

Oslo, den / 2025

Kent Salomon Plavnik
styreleder

Ebba Katarina Mirjam Plavnik
styremedlem

Håkon Simen Raugland
styremedlem

Tommy Wirkola
styremedlem

Document ID: 493bd32c-202a-4813-b107-3214a5a10bda

Sameiet Colletts gate 39

Noter til årsregnskap 2024

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:
- Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende verdi. Det er i år ikke gjennomført avsetning til eller realisert tap på fordringer.

Det er ingen ansatte i sameiet
Det er ikke kostnadsført godtgjørelse til styret

1 Reparasjon og vedlikehold bygninger

Service varmepumpe	4 014,00

2 Reparasjon og vedlikehold utstyr

Sluttfaktura ladeinfrastruktur	25 000,00
Utlegg: Reparasjon av høytrykksspyler	1 303,13
Spett	299,00
Hekkesaks, p-skilt mv	2 461,60
	29 063,73

3 Reparasjon og vedlikehold annet

Justering og smøring av dørlukker	2 600,00
Betongbor	69,50
Diverse til uteslange	352,50
Sum	3 022,00

4 Andre forskuddsbetalte kostnader

KabelTV/Internett 1. halvår 2025	8 520,00
Sum	8 520,00

5 Annen påløpt kostnad

Strøm desember	9 757,34
Sum	9 757,34

Document ID: 493bd32c-202a-4813-b107-3214a5a10bda

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: 493bd32c-202a-4813-b107-3214a5a10bda

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2025-04-02 14:14:05 UTC+00:00

Håkon Simen Raugland

bankID

NO BankID - cf68b4b2-a411-4cf9-b51d-d017f5e08142

2025-04-02 14:18:39 UTC+00:00

Kent Salomon Plavnik

bankID

NO BankID - d70531e4-b102-41ff-9cbb-388dc21e58cc

2025-04-02 18:37:59 UTC+00:00

Ebba Katarina Mirjam Plavnik

bankID

NO BankID - 0ee08204-6333-4ea6-abfa-3604a7daffb1

2025-04-02 21:44:18 UTC+00:00

Tommy Wirkola

bankID

NO BankID - e25308f9-02a9-400e-bed2-4440d4b6cf67

Document ID: 493bd32c-202a-4813-b107-3214a5a10bda

Årsmelding 2024 Sameiet Colletts gate 39

Org nr: 922 429 138, adresse Colletts gate 39, 0456 Oslo

Styret og styremedlemmer: Styrets leder er Kent Salomon Plavnik, Alle sameiere har kun et styremedlem pr. seksjon i styret.

Forretningsførsel:
Regnskapsfunksjonen utføres av Ecit Lillehammer A/S.

Bygninger og forsikringer:
Følgende 4 seksjoner inngår.
Seksjon 1: Sumeet Singh Patpatia
Seksjon 2: Håkon Raugland /Linda Hesselberg
Seksjon 3 Katarina Plavnik
Seksjon 4: Tommy Wirkola/Kamilla Alnes

Eiendommen er fullverdiforsikret i Gjensidige forsikringsselskap.

Økonomien for året som har gått:
Regnskapet 2024 har driftsresultat på kr 10.135.
2024 har også gitt store strømregninger for fellesanlegget. Budsjett 2025 er justert til forventede økning i priser på diverse kostnader – 2.5% økning i 2025.

Med kontrollert kostnadsoppfølging tar sameiet sikte på et 0- regnskap i 2025. Sameiet opprettholder samme nivå på fellesutgifter i 2025.

Styremøter og styrets arbeid:
Styreleder har igjennom året hatt regelmessig inspeksjon på eiendommen og har også hatt støtte fra sameierne.

I løpet av 2024 har opplegg for infrastruktur og ladestasjoner for sameiet blitt ferdigstilt. 2 av av seksjonene har gjort innkjøp og montert ladestasjoner.

Det er gjort årlig serviceavtale for Varmepumpen med rørleggerselskapet Rørlegger og Bolig Konsulenten AS som var installatør av varmepumpen med mer.

Det har vært diverse mindre arbeid ifm. lyspære bytter, utvending små reparasjoner med mer.

I naboeiendommen i Vallegaten 3 ble det i løpet av 2023/24 startet bygging av et svømmebasseng i eiendommens hage. Dette harl ikke ha noen innflytelse på Sameiet vårt.

Vedlikehold av bygningsmassen/eiendommen:
Det er kontinuerlig fokus på vedlikehold av eiendommen og i dialog med sameierne om eventuelle tiltak avklares nødvendige aktiviteter.

Document ID: c7b54311-41ca-4107-8e78-9def92ed50ab

Sameierne har vært delaktig i klipping av gress og stussing av hekker. Seksjon 1 og seksjon 2 har i tillegg til deltagelse til børstning og rensing av «ugress» på gårdsplass oppgave og ivareta sin egen «parsel».

Rydding av snø og strøing av sand ved is på innkjørsel/gårdsplass er stort sett utført av beboerne i felleskap. Utstyr er tilgjengelig.

Det informeres at ansvar for vasking av trappeoppganger (både i hovedinngang og i kjellernedgang fra bakgården) skal utføres av de beboere som har inngang fra disse. Leietagere i seksjon 2 - kjellerdelen og seksjon 1 og må holde rent i trappe-nedgangen til kjeller og i gangen til inngangsdøren til denne bo delen.

Vedlagt oversendes regnskapet for 2024 samt budsjett for 2025.

Tilbakemelding og kommentarer til regnskapet og årsmeldingen må innsendes innen **1.april 2025.**

Årsmeldingen skal signeres av styret på årsmøte som vil bli lagt til juni 2025 .
Innkalling blir sendt ut senest 8 dager før møtet avholdes.

Oslo 18. mars 2025

…….	……	……	……
Kent Plavnik / s	Ebba Katarina	Tommy Wirkola / s	Håkon Simen
Styreleder	Mirjam Plavnik / s		Raugland / s

Document ID: c7b54311-41ca-4107-8e78-9def92ed50ab

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: c7b54311-41ca-4107-8e78-9def92ed50ab

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2025-04-02 14:14:05 UTC+00:00

Håkon Simen Raugland

bankID

NO BankID - cf68b4b2-a411-4cf9-b51d-d017f5e08142

2025-04-02 14:18:39 UTC+00:00

Kent Salomon Plavnik

bankID

NO BankID - d70531e4-b102-41ff-9cbb-388dc21e58cc

2025-04-02 18:37:59 UTC+00:00

Ebba Katarina Mirjam Plavnik

bankID

NO BankID - 0ee08204-6333-4ea6-abfa-3604a7daffb1

2025-04-02 21:44:18 UTC+00:00

Tommy Wirkola

bankID

NO BankID - e25308f9-02a9-400e-bed2-4440d4b6cf67

Document ID: c7b54311-41ca-4107-8e78-9def92ed50ab

Sameiet Colletts gate 39
Organisasjonsnummer 922 429 138

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 20. JUNI 2025

Møtet er gjennomført som et digitalt møte.

Til stede:

Kent Salomon Plavnik – styreleder	(snr 3)
Tommy Wirkola	(snr 4)
Håkon Simen Raugland	(snr 2)
Sumeet Singh Patpatia	(snr 1)

Saksliste:

1. Konstituering av møtet

Innkalling og saksliste ble godkjent. Alle seksjonseierne var til stede. Protokollen signeres av Tommy Wirkola og Håkon Simen Raugland sammen med møteleder Kent S. Plavnik.

2. Valg av styre

I henhold til vedtektenes § 8.1 skal alle seksjonseierne være medlemmer av styret. Seksjonsnr 1 er ikke representert. Sumeet Singh Patpatia velges som nytt medlem av styret. Kent Plavnik ble gjenvalgt som styreleder.

Styret består etter dette av:

Kent Salomon Plavnik – styreleder
Sumeet Singh Patpatia
Tommy Wirkola
Håkon Simen Raugland

3. Årsmelding

Styrets årsmelding ble gjennomgått og deretter enstemmig godkjent.

4. Årsregnskap 2024 og budsjett 2025

Regnskapet ble gjennomgått og alle spørsmål besvart. Regnskapet ble deretter enstemmig godkjent. Det samme ble budsjettet for 2025.

Oslo, den 20. juni 2025

……	……	……
Kent S. Plavnik /s	Tommy Wirkola /s	Håkon Simen Raugland /s

Document ID: ab677551-f400-4d15-85ad-18aa69c48513

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: ab677551-f400-4d15-85ad-18aa69c48513

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2025-06-25 11:21:07 UTC+00:00

Håkon Simen Raugland

bankID

NO BankID - 5fa6867e-6e81-4dc1-a375-b274520fc653

2025-06-25 11:29:01 UTC+00:00

Kent Salomon Plavnik

bankID

NO BankID - e70a22a9-dc41-459e-9afa-2358648e438c

2025-06-30 19:46:10 UTC+00:00

Tommy Wirkola

bankID

NO BankID - 916022cd-97a1-491b-8328-6df669f107a9

Document ID: ab677551-f400-4d15-85ad-18aa69c48513

VEDTEKTER
FOR SAMEIET Colletts gate 39

Vedtatt i årsmøte den: 1.4.2023

Godkjent på Ekstraordinært Årsmøte den: 03.08.2020 med nye punkter i henhold til innkalling.
Revidert i «sameiermøte» pr. email 4.12.2020, innflettet i tekst nedenfor.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er «Sameiet Colletts gate 39», og har gårdsnummer 217 og bruksnummer 71 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring dater den 8.10.2018 og tinglyst den 10.1.2019. Sameiet består av 4 boligseksjoner.

Sameiets formål er:

- Ivareta driften av sameiet
- Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal
- Ivareta andre saker av felles interesse for seksjonseierne

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.
Styret skal godkjenne en ny seksjonseier. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn.

Korttidsutleie (døgn- eller ukeleie) i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Det vil være krav om dokumentasjon av utleieomfanget hvis det oppstår situasjoner som går utover sameiets eiendom.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

2.5. Parkering

Sameiet disponerer 5 parkeringsplasser på fellesområdet slik avmerket på vedlagte tegning. Hver seksjon har rett til en parkeringsplass etter anvisning fra styret. Den siste parkeringsplassen er en ekstra plass som kan benyttes av alle til korttidsparkering. Det tillates ikke permanent parkering uten spesiell tillatelse fra styreleder.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnadene til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

2.5.1 Spesielt vedr. seksjon 3

Seksjon 3 (boenhet i 2 etasje) ble i 2007 søkt om å oppdele i 2 boenheter. Dette ble godkjent av Plan og Bygningsetaten, men ikke utført og seksjonen forble da en enhet over hele 2 etasje i eiendommen.

Ved et eventuelt salg tillates at seksjonen kan søke om å dele seksjonen i 2 seksjoner eventuelt flere. Søknad herom skal behandles av Plan og Bygningsetaten på vanlig måte. De øvrige seksjoner kan ikke sette seg imot en slik reseksjonering (som kostnadsmessig i sin helhet må belastes seksjon 3). I sameiet er det 5 avsatte parkeringsplasser og hver seksjon har pr. dags dato en plass. Dette betyr at en plass er ledig og kan ved søknad til Sameiet benyttes av en eventuell ny seksjon som fradeles i 2 etasje. I så tilfelle vil Sameiet kunne stadfeste en overdragelsessum for denne parkeringsplass.

2.6 Enerett til bruk

Seksjon nr 1 og seksjon nr 2 har enerett til bruk av fellesarealet slik som vedlagt skisse viser. Det tas forbehold for at noe avvik mellom opptegnende grenser vil forekomme. Eneretten gjelder for inntil 30 år fra 1.9.2020.
Arealet skal ikke brukes på en slik måte at det virker til sjenanse for de øvrige seksjoner. Seksjonene skal vedlikeholde og bekoste utgifter forbundet med bruken av arealet, herunder klipp av plen og beskjæring m.m.
Seksjonene vil hver bli belastet med 1/3 av totale kostnader for sommervedlikehold.

Det tillates ikke bygging av installasjoner eller beplantning uten godkjennelse fra styret i sameeiet.

Det påhviler også seksjon 1 kostnader til terrassen definert som tilleggsareal (T-1), herunder vedlikehold og eventuelle reparasjoner.

2.7. Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken

Den enkelte seksjonseieren skal betale et a konto beløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer, herunder takvinduer og ytterdører fra fellesområde og inn til seksjonen.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand, samt at det er tegnet en egen innboforsikring.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Skyvevindu i loftsleiligheten

Skyvevindu i loftsleiligheten er spesielt konstruert for loftsleiligheten. Vedlikehold innvendig skal gjøres av seksjonen inkludert rensing av skyveskinne etc.
Utvendig vedlikehold er sameies ansvar som en del av generelt vedlikeholdsansvar for eiendommen.
Ved skade på vinduet og/eller utskiftning skal kostnad dekkes av seksjonen. Dette inkluderer også kostnad til nytt vindu. Seksjonen oppfordres til å tegne forsikring som dekker dette forhold.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter

tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.4. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.5. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

7.6. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.7. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.8. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

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

7.9. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre og alle seksjonseierne skal være medlemmer av styret. Årsmøte velger en styreleder som tjenestegjør i 2 år.

8.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.

8.3. Styrets oppgaver

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

8.4. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Sameiet forpliktes ved underskrift av styreleder og et av styrets medlemmer i fellesskap

9. FORRETNINGSFØRER

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Forøvrig kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse. Dersom det er uoverensstemmelser mellom sameiets vedtekter og eierseksjonslovens ufravikelige bestemmelser kommer lovens bestemmelser til anvendelse.

Husordensregler for Collettsgate 39, 0456, Oslo Versjon 2024

Husordensreglene er ment å bidra til å skape et trivelig bomiljø for beboerne i Collettsgate 39.

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden.
   Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

2. Henvendelser til Styret om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser seksjonseiere imellom bør imidlertid først forsøkt ordnet internt.

3. Ferdsel av bil og annet motorkjøretøy på eiendommen skal skje med minst mulig støy og ulempe for beboerne. Parkering er regulert i egen avtale.

4. Søppel må pakkes godt inn for å hindre lukt og tilgrising av kassene. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lett knuselig avfall i kassene. Kun papir/papp skal legges i den ene kassen. Det henstilles til alle å vise hensyn og eventuelt få fjernet større pappkasser etc på egen hånd.

5. Det er alle beboeres ansvar at alle fellesrom holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Utgangsdører skal låses ved inn- og utgang!

6. Det er ikke tillatt med dyrehold i Colletts gate 39A. Se for øvrig vedtektene.

7. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene.

   Fra kl 23.00 til kl 6.00 må beboerne vise særlig hensynfullhet slik at de andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Bruk av vaske- og eller oppvaskmaskin må unngås i nevnte tidsrom.

   Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene og høylytt tale og musikk på utearealene kan forstyrre naboene.

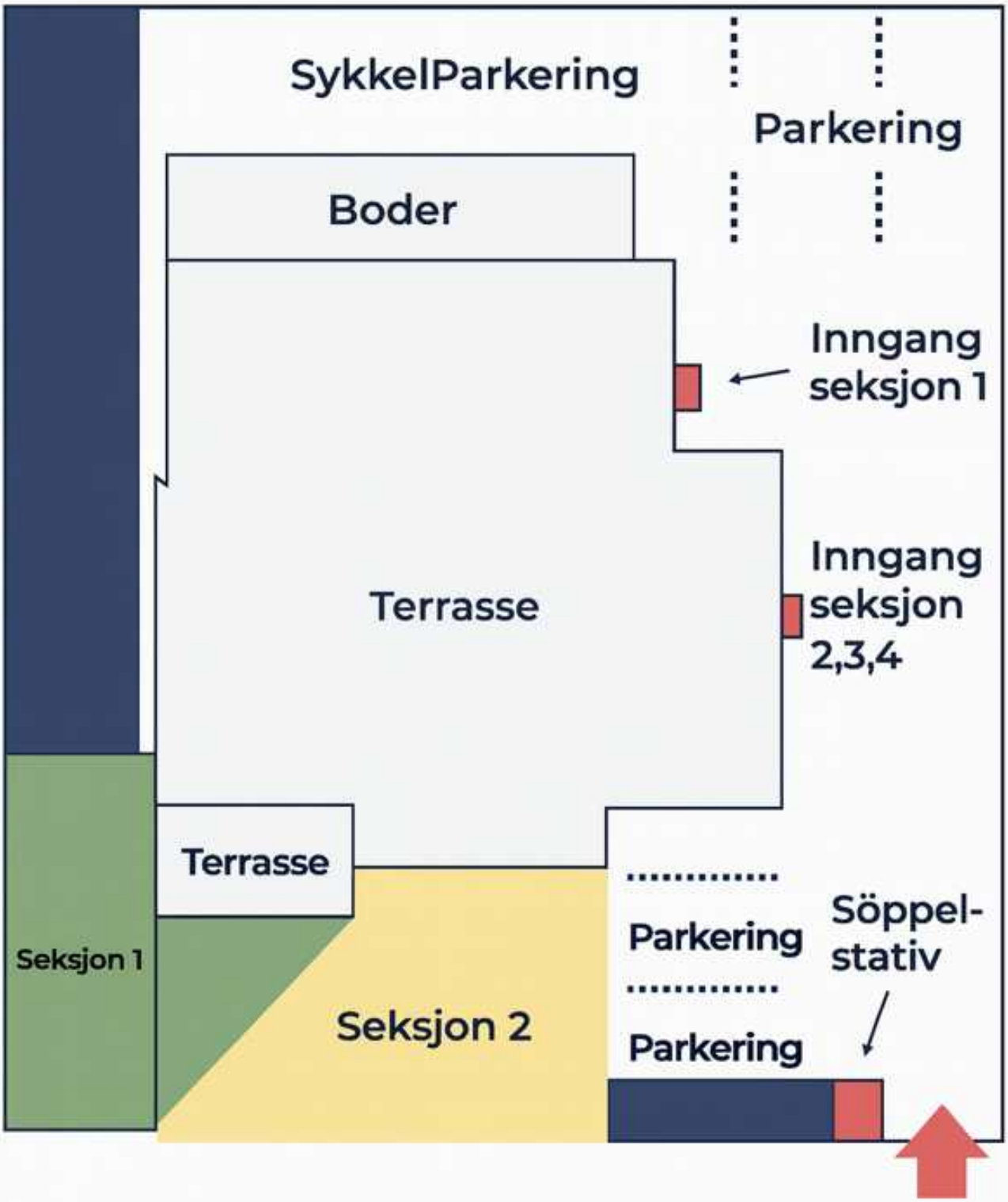
   Det må også utvises hensynsfullhet ved grilling på terrasse og utearealene.
   Rydding etter bruk av uteareal skal gjøres!

8. Av hensyn til trappevask og generell adkomst er det ikke tillatt å ha gjenstander stående i gangene. Sykler, sportsutstyr o.l. plasseres i anviste uteboder.

   Beboerne plikter å holde inngangsdørene lukket og låst til enhver tid.

Oslo, Mai 2024

Styret


SykkelParkering
Parkering
Boder
Inngang seksjon 1
Terrasse
Inngang seksjon 2,3,4
Terrasse
Seksjon 1
Seksjon 2
Parkering
Parkering
Söppel-stativ

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MEINICH ARKITEKTER AS
Briskebyveien 74
0259 OSLO

Dato: 06.07.2020

Deres ref.: THERESE LIV BRUUN | Vår ref.: 201917347-19 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Nina Seehusen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	COLLETTS GATE 39	Eiendom:	217/71/0/0
Tiltakshaver:	Kent Plavnik	Adresse:	Dyna Brygge 5, 0252 OSLO
Søker:	MEINICH ARKITEKTER AS	Adresse:	Briskebyveien 74, 0259 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Colletts gate 39

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av kjeller og innsetting av nye kjellervinduer, mottatt 29.06.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201917347			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan kjeller og 1 etasje	E-1	20.09.2019	1/8
Snitt og fasade mot sydvest	E-2	20.09.2019	1/9
Fasade sydøst og sydvest			15/4

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by vest

Nina Seehusen - saksbehandler
Anne Torill Halse - enhetsleder

Kopi til:
Kent Plavnik, Dyna Brygge 5, 0252 OSLO

ANMELDELSE. N.D. 1449/38

1 skrivelse
1 tegning

BYGNINGSINSPEKTØREN OSLO

1

Ekspedisjons-Dokument

angående Fasadeforandr.

på matr.nr. 39 Colletts gate

Innlevert 23.august 1938 Attestert Ferdig attestert 22/5-40

Oversendes Nordre D. til innstilling.

Oslo, den 24-8-1938.

E. Strandsmo

N/CB J.nr. 1449/1938.

Ad: 39 Collettsgate.

Tilbakesendes herr bygningschefen og innstilles til godkjennelse.

Ansvarserklæring må fremsendes.

Oslo den 26. august 1938.
For inspektören

Thorstaye

Godkjennes.

Oslo 27/8-38

H. Kielland

Meddelt 29/8-38

Bf. 3 andre om annen rett

N.d. anl. bl. 3.
Oslo 31. aug. 1938

E. Strandsmo

Sgn. bl. 24 VIII-37. 4000

ANMELDELSE. N.D. BYGNINGSCHEFEN 1453/36 OSLO

Tegning

1

Ekspedisjons-Dokument

V

angående forendring loft

på matr.-nr. 39, Colletts gate

Innlevert, 17. juli 1936. Attestert Ferdig attestert 12/1. 37

Overmedes hr. brandsjefen.
Oslo, 6/7-36
Magnus.

OSLO BRANDVESEN 1852/36

E.N.
J.nr. 1852/36. Colletts gate 39. Loftinnredning.

Tilbakesendes herr Bygningschefen med forespørsel om gavlværelset tidligere er anmeldt og godkjent for beboelse.

Oslo brandvesen, den 24. juli 1936.

Bygn. chefens kont. mottatt: 25 JUL 1936

B. Hagen

P.M.

Kr. A. til attestere.

Oslo 27/7-36
A. Skiebrand

N/MS.
J.nr.1453/1936.

Ad: 39 Collettsgate.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Gavlværelset kan ikke sees å være anmeldt og godkjent for beboelse.

Oslo den 29. juli 1936.

ANMELDELSE.

Tegning. N.D.

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-Nr. 713/36
OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. vannklosett

på matr.nr. 39 Colletts gate

Innlevert 7.april 1936. Attestert Ferdig attestert 12/1.37

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 7-4-1936.

GM/VW.

Ad: 39 Collettsgate, jnr. 699/36.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.

Anmeldelsen anbefales i henhold til regler for innredning av W.C. rum undtatt kravet om direkte lys.

Oslo helseråd den 22. april 1936.

Efter bemyndigelse

Byggn. chef mot 22 APR 1936

M.d. til innstilling
Oslo 23/4-36

ANMELDELSE.

Tegning.

N.D. BYGNINGSCHEFEN B.J.-Nr. 436/35 * OSLO *

1

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. vannklosetter

på matr.nr. 39 Colletts gate

Innlevert 14. mars 1935. Attestert

Oversendes Oslo Helseraad.

Oslo, den 15-3-1935.

Ekmagnus.

GM/VW.

Ad: 39 Collettsgate, jnr. 312/35.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Regler for innredning av W.C. rum må følges med undtagelse for § 6 for takets vedkommende. Veggpanelet må fjernes. Nuværende bad mangler dampavtrekk, som anbefales anordnet i forbindelse med avtrekk for W.C.

Oslo helseråd den 29. mars 1935.

Efter bemyndigelse

Byen... 29 MARS 1935

Odd Sundt.

N.d. til innstilling

Oslo 29/3-35

Ekmagnus.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Meinich Arkitekter A.S
Briskebyveien 74
0259 OSLO

Dato: 30052008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200503207-34 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Erland Volden | Arkivkode: 531

Byggeplass:	COLLETTS GATE 39A	Eiendom:	217/71/0/0
Tiltakshaver:	Kent Plavnik	Adresse:	Tidemands gate 3, 0266 OSLO
Søker:	Meinich Arkitekter A.S	Adresse:	Briskebyveien 74, 0259 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppdeling av bruksenheter

FERDIGATTEST - COLLETTS GATE 39A

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Erland Volden - Saksbehandler
Na Stephansen - Enhetsleder

Kopi til: Kent Plavnik, Tidemands gate 3, 0266 OSLO

V. D. J. No. 233 96
6. Linie

Anmeldelse 5 Segninger

1508/96 1535

1

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 29 Ballestad Myst No. 39

Indleveret 30 Juni 96 Attesteret 28/12 1897

Oversendes V. Formandskabet med Anmodning om at gjøre om, hvorvidt der med Hensyn til Bestemmelserne i Bygnings-Reglementets Reguleringsbestemmelser eller paabydende Regulativs o. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 1 Juli 1896.

Chr. Linthoe

281/96

Bygningen maa lægges 12,50 fra Gadelinjen. Forøvrigt intet at bemærke.

p. u. s.

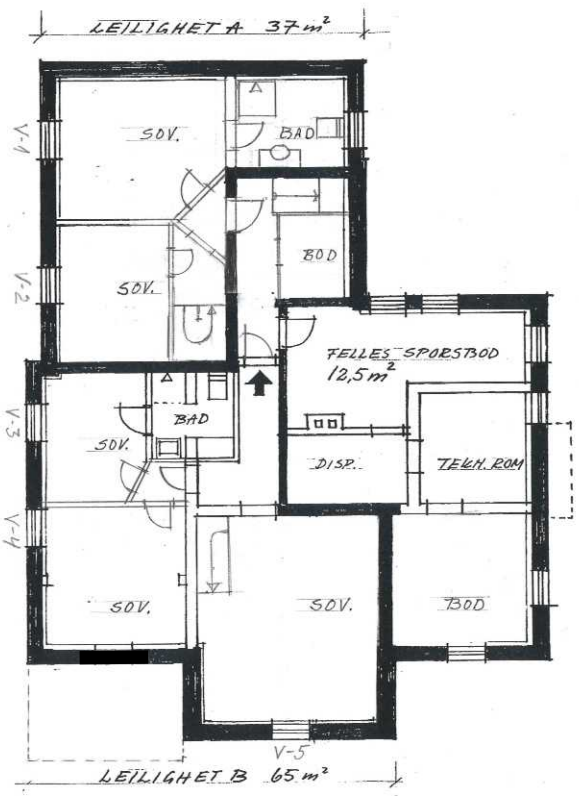
Theodor Gallis.

Oversendes den anden Sundhedscommission. Klosettet bør fornemlig adskilles fra Beboelsen med en med Luftschikt isolert Dobbeltvæg. Indbefattes forøvrigt i Approbationen paa den af Byggeadgangsvæsenet nævnte Betingelse for Tomtens Vedkommende, at Afstanden fra Tagets Ydrekant til Naboskillelsen ikke maa være mindre end 4,5m. —

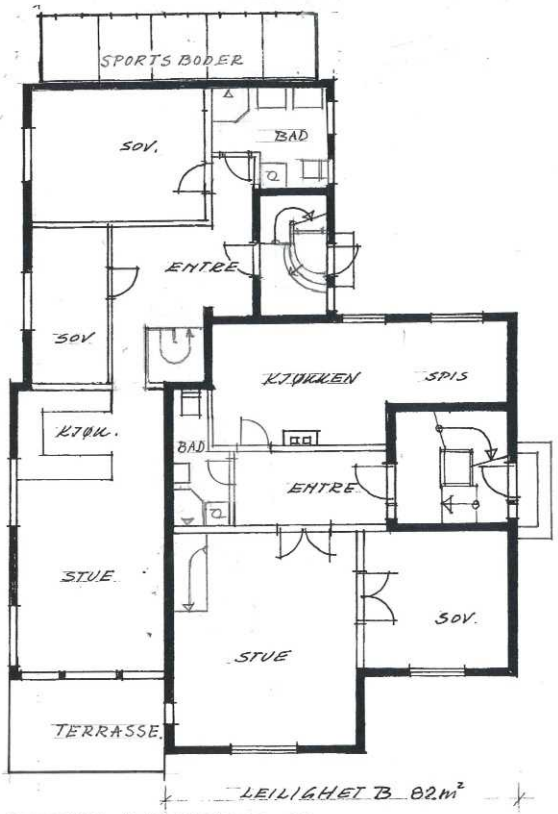
CHRISTIANIA JUNI 379/96 SUNDHEDSKOMMISSION

Christiania den 2 Juli 1896

Chr. Linthoe

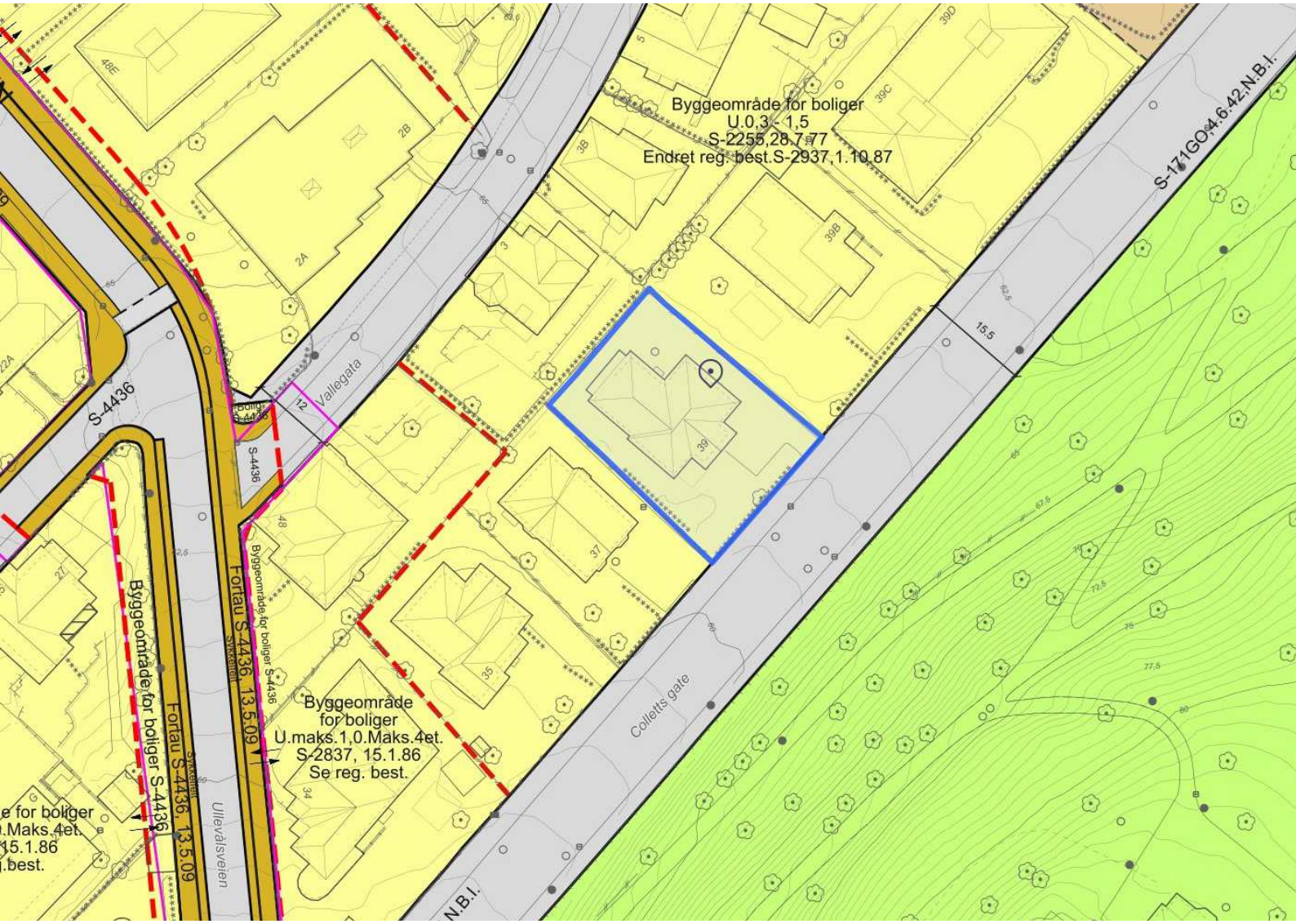


PLAN KJELLER.



PLAN 1ste ETASJE.

Prosjekt: Colletsgt. 39 A Flerfamiliehus	Tiltakshaver: KENT PLAVNIK	GNR./ BNR.: Gnr. 217/Bnr. 71		Tegnet av/ dato: 20.09.19	Kontr. av/ dato	Tegningsnr.:		Målestokk: A3 1:100	Sivilarkitekter MNAL MEINICH ARKITEKTER AS Briskebyveien 74 N-0259 Oslo Tlf: 22 54 24 00 Fax: 22 54 24 01 www.meinich.no
Tegning: PLANER	Adresse: Colletsgt. 39 A	Tiltaksart: Søknad om bruksendring		Filnavn.:		Prosj.gr.:	Prosj.nr.: 0501	Rev.nr.:	Tegningsnr.: E-1
			Index Dato Beskrivelse						


Byggeområde for boliger
U.0,3.-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg. best.S-2937,1.10.87
S-171GO4.6.42.N.B.I.
Vallegata
S-4436
Fortau S-4436, 13.5.09
Byggeområde for boliger S-4436
Byggeområde for boliger S-4436
Byggeområde
for boliger
U.maks.1,0.Maks.4et.
S-2837, 15.1.86
Se reg. best.
Colletts gate
Ullevålsveien
15.5
12
39
37
35
34
2A
2B
3B
39B
39C
39D
48E

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-2937,1.10.87 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, 20883, 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.

Melding til tinglysing

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 12/12-18

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602464930
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
010446	PLAVNIK KATARINA EBBA M	H0601	DYNA BRYGGE 5, 0252 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	217	71

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	217	71	0	1	117 / 558	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	217	71	0	2	147 / 558	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	217	71	0	3	162 / 558	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	217	71	0	4	132 / 558	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr.: 44973 Tinglyst: 10.01.2019
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/44973/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-04 13:19
Side 1 av 10

7/12-18 RT

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson 901 30 575
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	BENEDICTE FJELLTVEIT

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Adv. Bjørn J. Danielsen	983 476 848	bjdaniel@online.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Heggelivn. 42 a	0375	Oslo	901 44 828

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	217	71	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
010446[redacted]	Ebba Katarina Mirjam Plavnik	1/1

* 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	117	B	13				25				37				49			
2	B	147	B	14				26				38				50			
3	B	162	B	15				27				39				51			
4	B	132	B	16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		558		Nevner =		558													

Dato	Innsenderens underskrift
Oslo 8.10.18	~~Katarina Plavnik~~ Bjørn J. Danielsen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

* Endret av [illegible] 5.12.18

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) X rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) X arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

___ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
Oslo 8.10.18	Antonius Ravnik / Bjørn J Danielsen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 8.10.2018	Katarina Plavnik	Katarina Plavnik
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	217	71	

Dato	Underskrift	Stempel
11.12.18		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
Oslo 8.10.18	Katarina Plavnik Bjørn J. Danielsen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

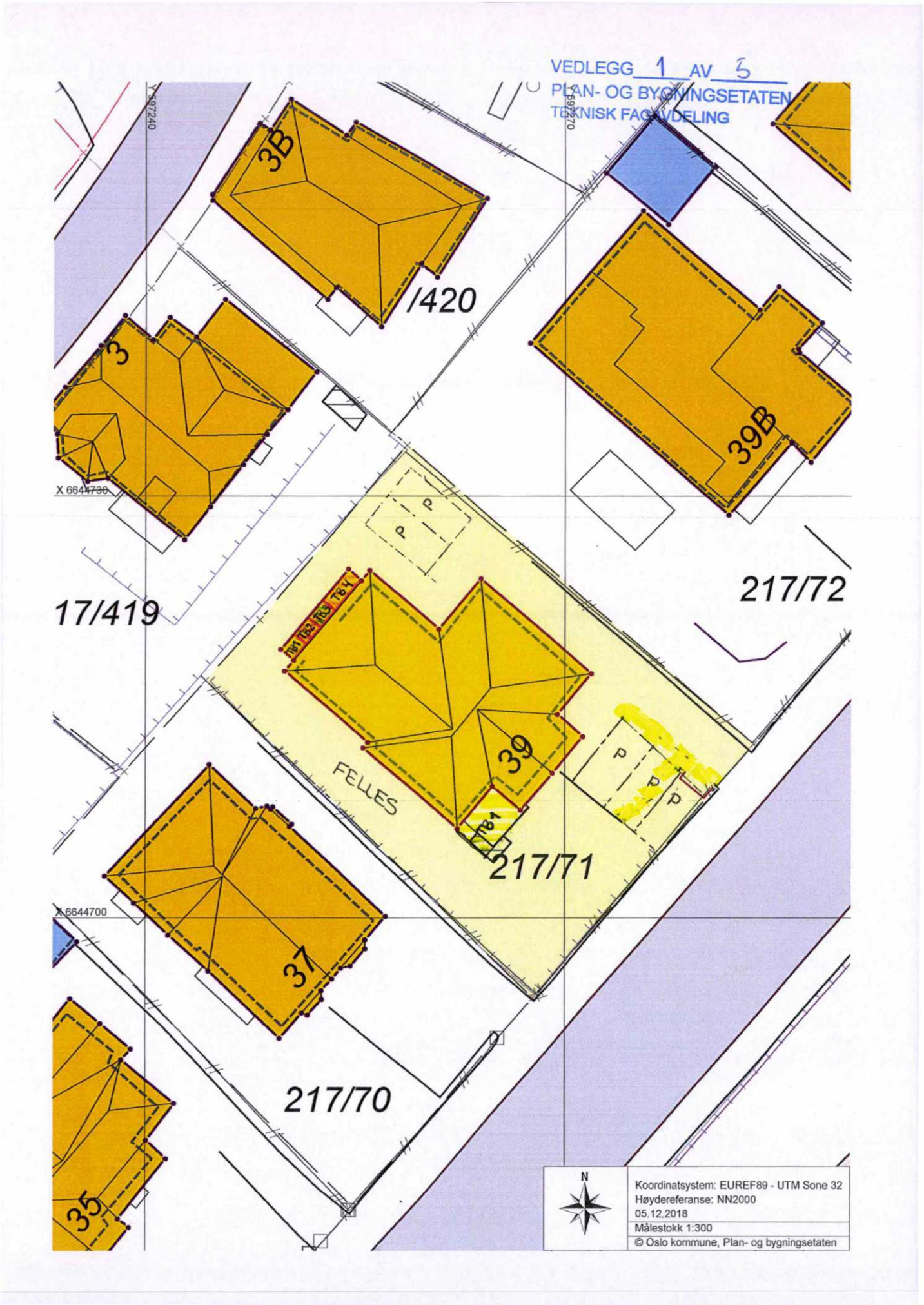
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

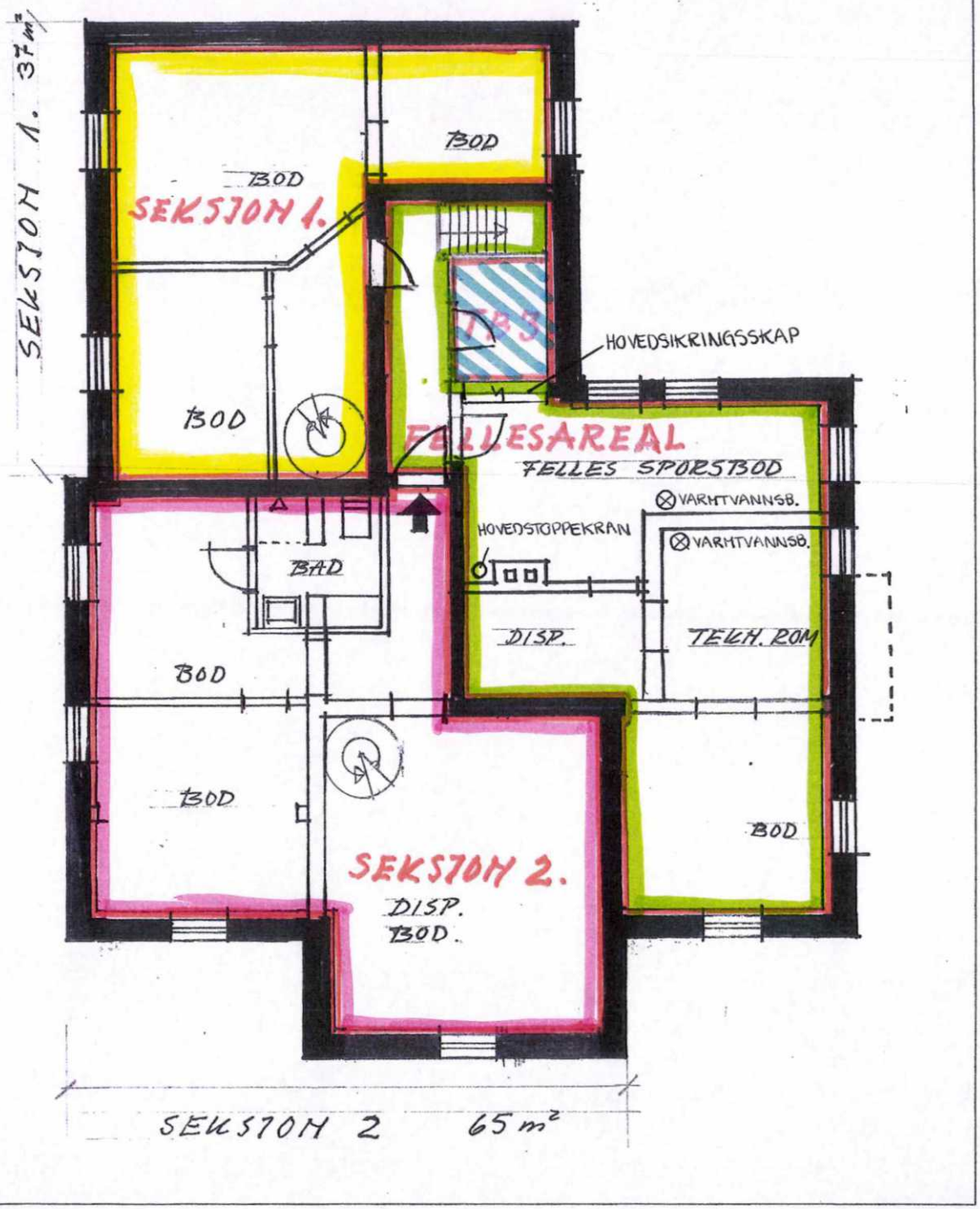
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
Oslo 8/10 - 18	Katarina Hansen Bjørn J. Danielsen


VEDLEGG 1 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Y 597240
Y 597270
X 6644730
X 6644700
3B
/420
3
39B
17/419
217/72
P
P
T81 T82 T83 T84
39
FELLES
T81
217/71
P
P
P
37
217/70
35
N
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
05.12.2018
Målestokk 1:300
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 2 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

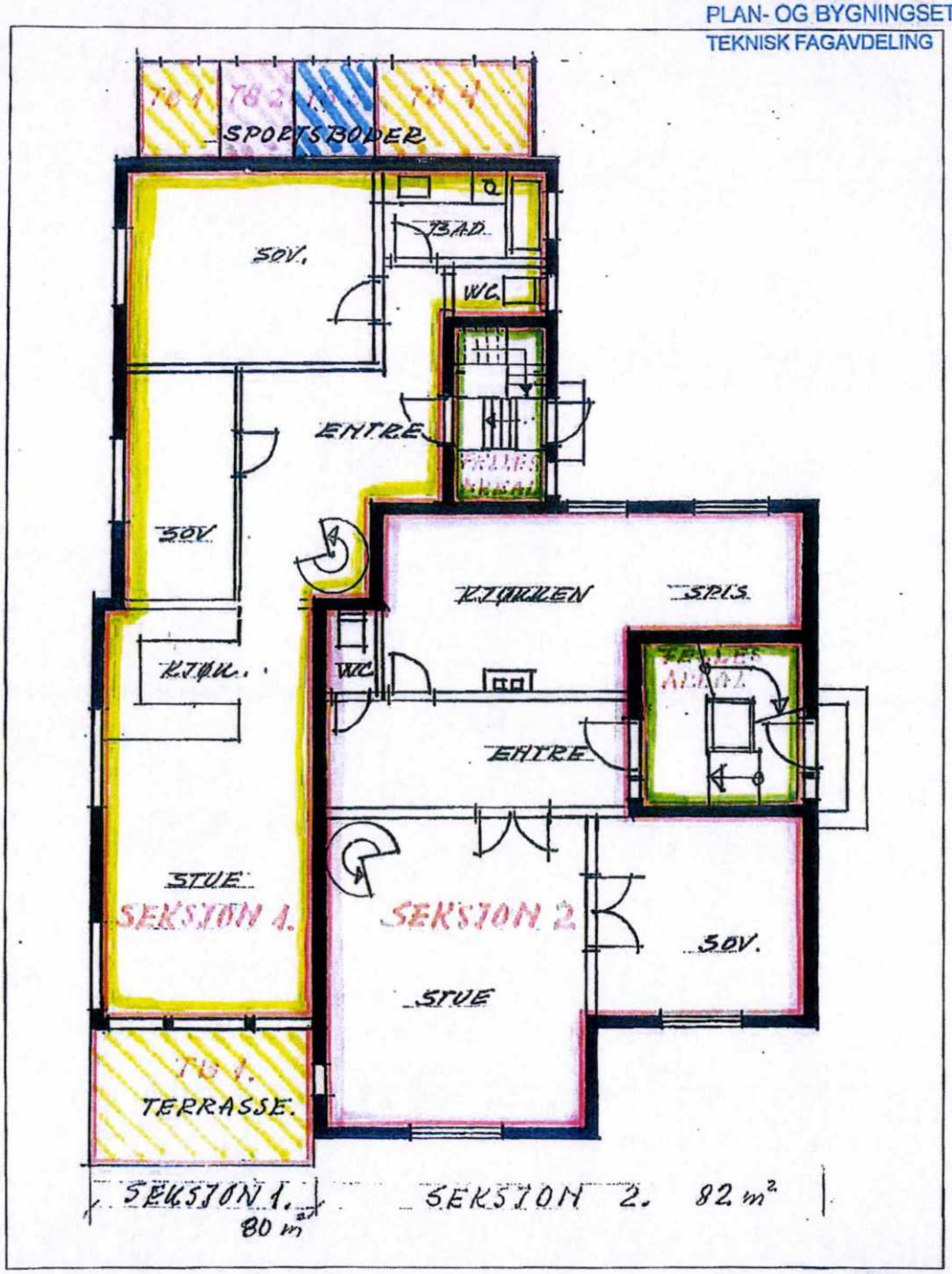


Prosjektnavn: GNR. 217, BNR. 71 Colletsgt. 39 A Seksjonering						
Dato: 25.9.18	Målestokk: 1:100	Saksnr.: 0501	Kontr. av:	Rev.nr.:	Tegningsnr.: 01.	Tegningsnavn/ tittel: PLAN KJELLER

Sivilarkitekter MNAL
MEINICH ARKITEKTER AS
Briskebyveien 74
N-0259 Oslo
Tlf: 22 54 24 00
Fax: 22 54 24 01
www.meinich.no

K. P.

VEDLEGG 3 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



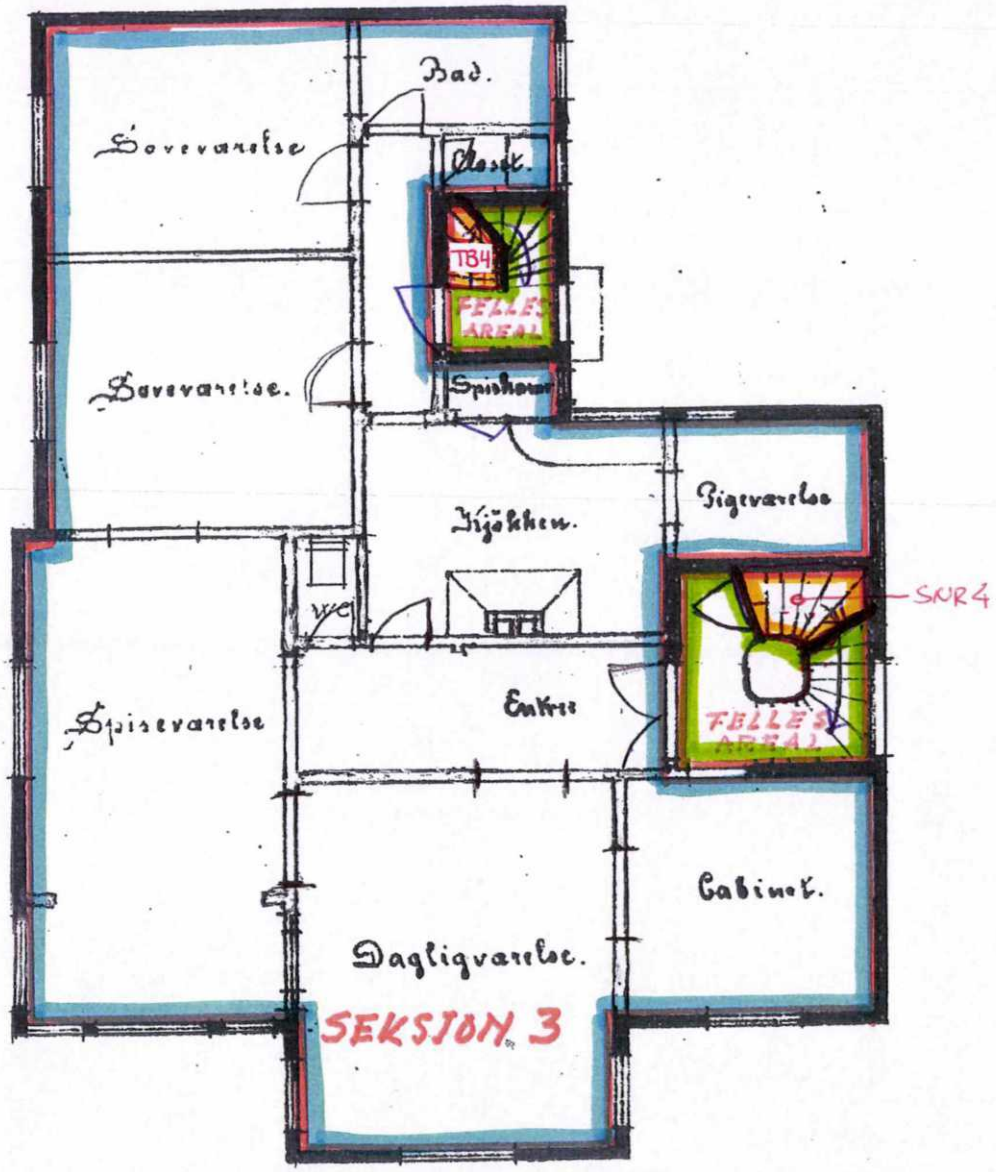
Prosjektnavn:
GNR. 217, BNR. 71 Colletsgt. 39 A Seksjonering

Dato:	Målestokk:	Saksnr.:	Kontr. av:	Rev.nr.:	Tegningsnr.:	Tegningsnavn/ tittel:
25.9.18	1:100	0501			02.	PLAN 1ste ETASJE

Sivilarkitekter MNAL
MEINICH ARKITEKTER AS
Briskebyveien 74
N-0250 Oslo
Tlf: 22 54 24 00
Fax: 22 54 24 01
www.meinich.no

K. P.

VEDLEGG 4 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



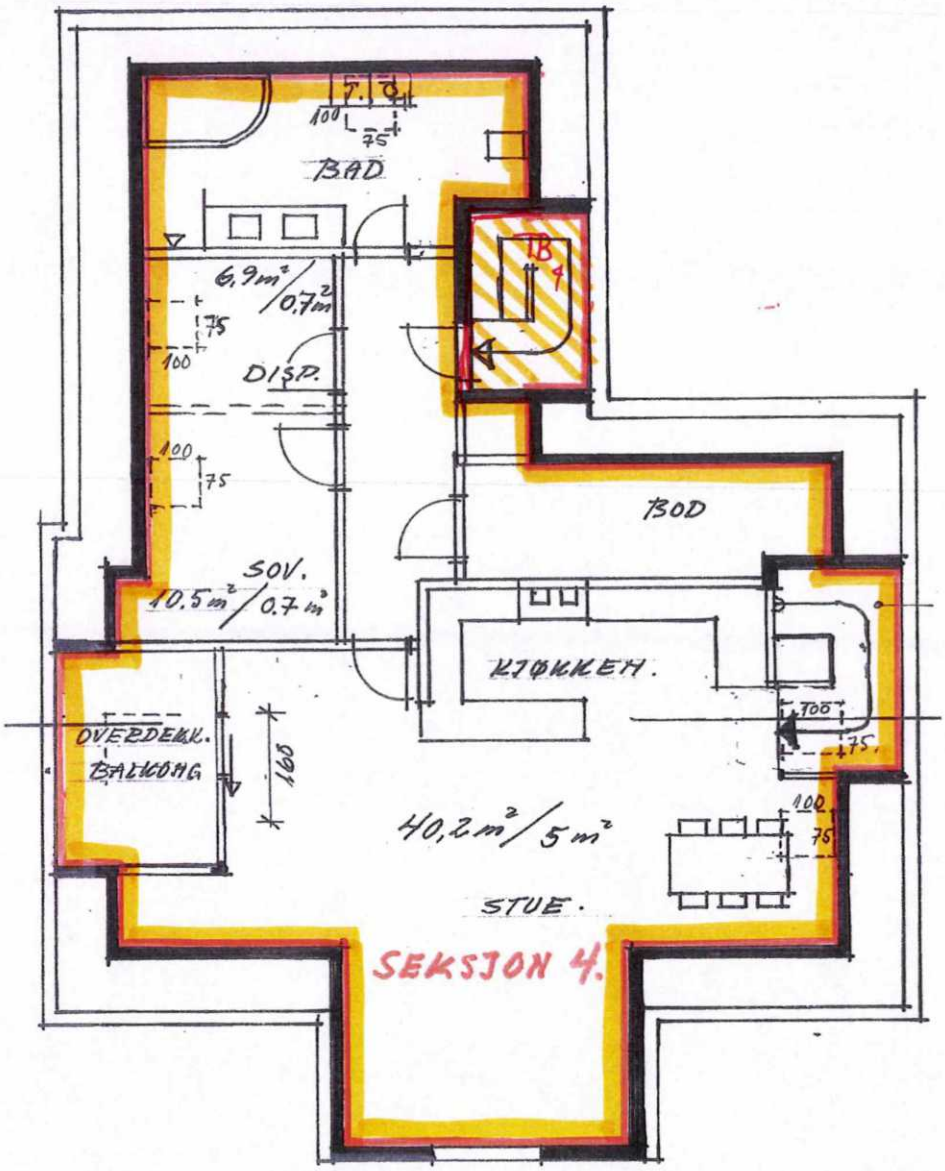
SEKSJON 3 162 m²

Prosjektnavn: GNR. 217, BNR. 71 Colletsgt. 39 A Seksjonering						
Dato: 25.9.18	Målestokk: 1:100	Saksnr.: 0501	Kontr. av:	Rev.nr.:	Tegningsnr.: 03.	Tegningsnavn/ tittel: PLAN 2nen ETASJE

Sivilarkitekter MNAL
MEINICH ARKITEKTER AS
Briskebyveien 74
N-0259 Oslo
Tlf: 22 54 24 00
Fax: 22 54 24 01
www.meinich.no

K. P.

VEDLEGG 5 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



SEKSJON 4 132m²

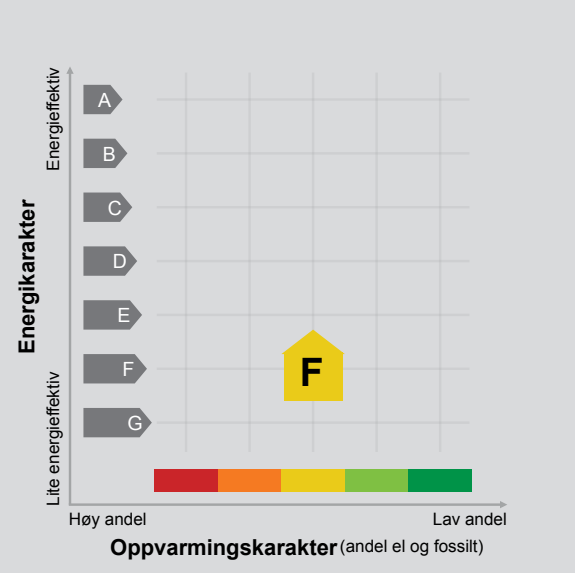
Prosjektnavn: GNR. 217, BNR. 71 Colletsgt. 39 A Seksjonering						
Dato: 25.9.18	Målestokk: 1:100	Saksnr.: 0501	Kontr. av:	Rev.nr.:	Tegningsnr.: 04.	Tegningsnavn/ tittel: PLAN LOFT.

Sivilarkitekter MNAL
MEINICH ARKITEKTER AS
Briskebyveien 74
N-0259 Oslo
Tlf: 22 54 24 00
Fax: 22 54 24 01
www.meinich.no

K. P.

ENERGIATTEST

Adresse	Colletts gate 39
Postnummer	0456
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	71
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80529279
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-167721
Dato	12.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 5 316 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:

5 316 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Etterisolering av kjellervegg
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	1899
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	138
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 13: 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 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Colletts gate 39

Nabolaget Valleløkka - vurdert av 78 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	6 min 0.5 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	9 min 0.8 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	15 min 1.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	10 min 0.9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	12 min 1 km
Heltberg Bislett	10 min
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	10 min 0.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Colletts gate Linje 37	2 min 0.2 km
Stensgata Linje 17, 18	8 min 0.6 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	22 min 1.8 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	22 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.2 km

BARNEHAGER

Lovisenberg Diakonale barnehage (1... 64 barn	7 min 0.6 km
Melkeveien barnehage (1-5 år) 69 barn	7 min 0.6 km
Den Jødiske barnehage (1-5 år) 29 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Joker Geitmyrsveien	7 min
Kiwi Adamstuen	7 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

St.Hanshaugen Senter	10 min
Boots apotek Bislett	7 min
Kiellands plass Vinmonopol	11 min

SPORT

St. hanshaugen balløkke	5 min
Bolteløkka - flerkativitetssal	5 min
EVO Adamstuen	7 min
The Work Out	8 min

«Stille, grønt, hyggelige naboer, godt fellesskap, barnevennlig, lite trafikk.»

— Sitat fra en lokalkjent

Vedlikehold veier
Godt velholdt 89/100

—

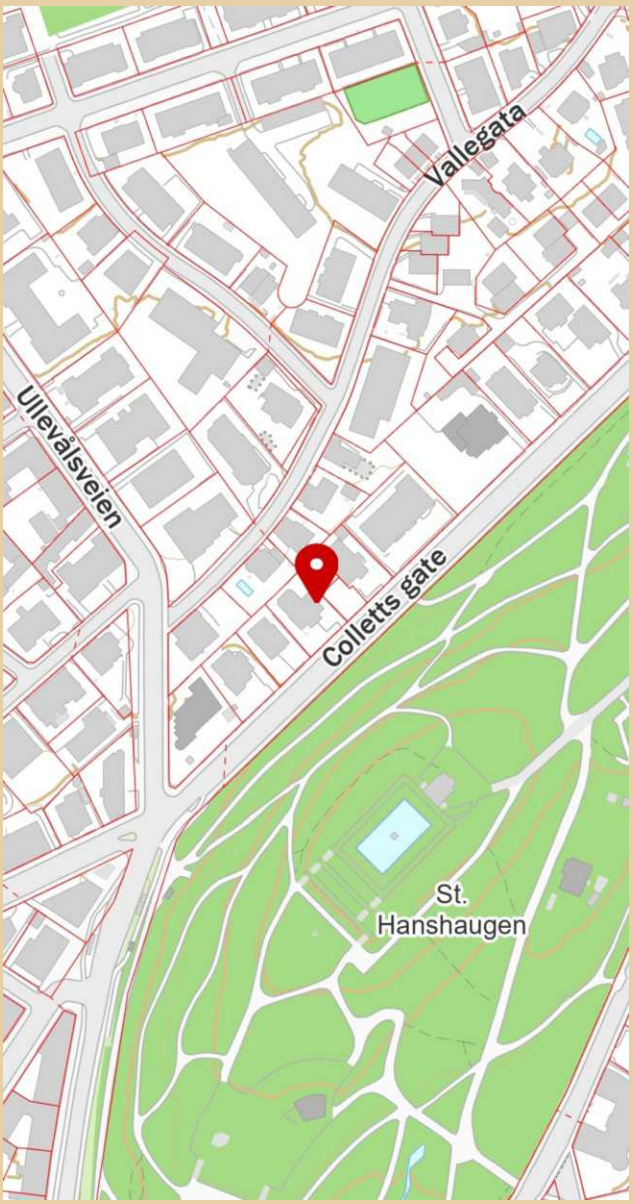
Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Sykkel



FINN

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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Colletts gate 39, 0456 Oslo
Gnr. 217, Bnr. 71, Snr. 2, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306250187

Meglerforetak: Privatmegleren Komplett

Saksbehandler: Joachim Jullum

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 481 04 899

E-post: joachim.jullum@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.
