



aktiv.

Colbjørnsens gate 8C, 0256 OSLO



Eiendomsmegler/ Partner

Karianne Øiestad

Mobil 909 37 280

E-post Karianne.oiestad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 400 000,-
Fellesgjeld: Kr 76 000,-
Omkostn.: Kr 14 193,-
Total ink omk.: Kr 6 490 193,-
Felleskostn.: Kr 4 936,-
Selger: Emil Sverre Heiervang Ruud

Salgsobjekt: Aksjeleilighet
Eierform: Aksje
Byggeår: 1932
BRA-i/BRA Total 62/62 kvm
Tomtstr.: 516 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 213, bnr. 62
Oppdragsnr.: 1007250077

Colbjørnsens gate 8 C

Funkisgården Colbjørnsens gate 8 ligger i et svært ettertraktet strøk bak Slottet. Her bor du svært sentralt med umiddelbar nærhet til et rikt tilbud av kultur- og servicetilbud, offentlig kommunikasjon og parkliv.

Gangavstand til flere hyggelige spisesteder, butikker og kollektiv transport. Åpent bakeri med en hyggelig uteservering er nærmeste nabo.

Leiligheten ligger i 5. etasje og inneholder entré/gang, bad, separat wc-rom, kjøkken med utgang til brannbalkong, spisestue, stue og 1 soverom. Antatt mulighet for at kjøkken kan flyttes til spisestuen slik at man får et soverom 2 mot bakgård.

Kort oppsummert:

- Velholdt bygård
- 2 boder
- Mulighet for å gjøre om leiligheten til en 3-roms
- Ingen dokumentavgift
- Kort vei til flytoget
- Separat WC
- Trafikkstille
- Brannbalkong med flott utsyn



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	16
Plantegning	24
Alternativ plantegning	25
Tilstandsrapport	27
Egenerklæring	44
Boligopplysninger	49
Årsmøtepapirer / regnskap	54
Protokoll fra årsmøte	75
Vedtekter	78
Husordensregler	85
Reguleringskart	87
Nabolagsprofil	93
Budskjema	102

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 62 m²

BRA totalt: 62 m²

Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje

BRA-i: 62 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

516 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for aksjelaget.

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet i et svært ettertraktet og i rolig gate på Frogner, med nærhet til det meste byen har å tilby. Leiligheten har en flott beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt med kort vei til byens mange fasiliteter. Svært god tilgang på mange populære spisesteder og restauranter i området, med bl.a. Villa Paradisio, Alex Sushi, Pizza da Mimmo, Bono Foods, Forrest & Brown, Kaffebrenneriet og Åpent Bakeri, samt spesialforretninger som Fjellberg og andre nisjeforretninger langs Bygdøy Allé.

Rett rundt hjørnet finner du Solli Plass. Et knutepunkt for offentlig kommunikasjon med trikk og bussforbindelse som enkelt tar deg til Nasjonalteateret med tog- og t-bane linjer. Kort vei til dagligvareforretninger som Kiwi, Rema1000, Joker og Coop Extra. Nærhet til Gimle, med Gimle Kino, vinmonopol og postkontor, samt bakeri og kaféer.

Rekreasjonsmuligheter i nærliggende Hydroparken, Slottsparken og Frognerparken. Kort vei til Aker Brygge med en rekke servicetilbud samt museer som Astrup Fearnley Museet og Pushwagner Gallery. Båtforbindelse til Huk og Bygdøy fra Rådhuset. Spaser promenaden langs Frognerkilen og stopp innom Karenslyst allé som har mange spennende tilbud.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere skoler og barnehager i bydelen. Uranienborg barne og ungdomsskole, samt den franske skole er i kort gangavstand.

Skolekrets

Uranienborg Skole.

Bygningssakkyndig

Pål Morten Pedersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i 1932

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Beskrivelse Nåværende eier har ikke benyttet peisen, og mener at forrige eier heller ikke hadde gjort dette.

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

Svar: Ja

Beskrivelse Ja, det ble gjennomført el-tilsyn i mars 2025. Ingen avvik.

Innhold

5. etasje: 62 kvm Entré/gang, separat WC, stue, spisestue, kjøkken, bad, samt soverom

Standard

Leiligheten holder en god standard.

Originale tregulv. Mye skaplass

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG1 - TG 2

Forhold som har fått TG-1:

Brannbalkong - Rekkverk i stål. Høyden på rekkverket er 121 cm. Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt.

Vinduer og dører:

Leilighet har slett entrédør med kikkehull, brannklasse B30 og lydklasse 35dB fra ukjent årstall.

Vindu med to-lags glass fra 2016 på kjøkkenet.

Vinduer med tre-lags glass i stue og soverom produsert i 1979.

Balkongdør med to lags glass fra 2016.

Etasjeskille og gulv på grunn - Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

Ildsted innvendig i boligen - 2 sider av pipen vender mot naboen.

Avløpsrør: Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Vannledninger: Det er stoppekraner på badet og i kjøkkenbenken. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.

Ventilasjon: Ventilasjonen er antatt etter byggeforskrifter fra byggeåret. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Sanitærutstyr: Sanitærutstyret er normalt godt vedlikeholdt.

Forhold som har fått TG2:

Kjøkken - det er eldre kjøkkeninnredning med noe bruksslitasje. Det er ikke montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken eller komfyrvakt. Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Toalettrom - Det er ikke etablert noe dreksåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sistene. Siliokonleggingen er ikke fagmessig utført.

Vannbåren varme - Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer. Det må påregnes å skifte ut radiatorer og jernrør på sikt.

Våtrom: Bad/WC - Oppsummering av overflater. Det er en høydeforskjell på ca. 2 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

TG 2 pga: Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under

25mm.

Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

TG-2: Gulv -

Gulvene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund, og det er noe bruksslitasje, hakk og riper på

overflatene. Det er glipper mellom gulvbordene noen steder. Stedvis noe knirk.

TG-2 - Innerdører

TG 2 er satt pga alder på dørene, og at det er noe skjevheter i enkelte dører.

TG-2 - Vinduer og dører - De eldre vinduene subber i rammen. TG 2 er satt med bakgrunn i alder på vinduene i stue og soverom (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Beboerparkering A som betales årlig til kommunen.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

90424183

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Peis i stue.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Aksjelaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 6 400 000

Formuesverdi primær

Kr 1 801 762

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 7 207 047

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Opplysninger om formuesverdi er hentet ved hjelp av skatteetatens boligkalkulator.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Eiendomsskatt påløper kvartalsvis. Blir fakturert sammen med felleskostnadene. Se pkt. om felleskostnader i salgsoppgaven.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

I felleskostnaden inkluderes kommunale avgifter, oppvarming, radiatorer, fiber-internett, renovasjon, vaktmesteravtale, renhold i oppgang etc.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 936

Andel Fellesgjeld

Kr 76 000

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

01.05.2025

Aksjeselskapet

Aksjeselskap

Colbjørnsensg 8 AS

Organisasjonsnummer

933119351

Om aksjeselskapet

Aksjeselskapet består av 30 leiligheter knyttet til aksjer. Colbjørnsensgate 8 A/S er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933119351, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune.

Inntekter:

Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr. 1 779 276,-

Kostnader:

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr. 1 479 125,-

Årsresultat:

Resultatet av driften i 2023 inklusive finansielle inn- og utbetalinger gav et overskudd på kr. 156 820,- og ble overført til egenkapital.

Budsjett 2024:

Det er budsjettert med et overskudd, inklusive finansielle inn- og utbetalinger på kr. 209 540,- for 2024.

--Hentet fra regnskapet 2024--

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Svenska Handelsbanken AB

Lånenr.: 10B940-98207363375

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,89%

Restsaldo 2 226 386

Restløpetid: 8 år 8 md

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Forkjøpsrett

Ifølge aksjelagets vedtekter er det ikke forkjøpsrett i laget.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er en forutsetning for at kjøper skal kunne overta eiendommen at kjøper er godkjent som ny aksjeeier av boligaksjeselskapet. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny aksjeeier må eiendommen videreselges for kjøpers regning. Et videresalg for kjøpers regning innebærer at kjøper ikke har noen økonomiske rettigheter knyttet til eiendommen og kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle tap som følge av videresalget. Likeledes vil en eventuell gevinst ved et videresalg tilfalle selger.

Kjøper kan gå til søksmål mot boligaksjeselskapets styre dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Selger forplikter seg til å medvirke og igangsette videresalg så snart det endelig er avklart at kjøper ikke vil bli godkjent som ny aksjeeier.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Skriftlig godkjenning fra styret må foreligge.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnadsplikt i boligselskapet. Manglende oppmøte vil medføre gebyr på kr 500,-.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 213, bruksnummer 62 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/213/62:

16.12.1930 - Dokumentnr: 902359 - Bestemmelse om bebyggelse

18.12.1930 - Dokumentnr: 902360 - Bestemmelse om gjerde

16.09.1930 - Dokumentnr: 900633 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:213 Bnr:219

OPPRETTELSE - FRADELTA FRA INKOGNITO TERRASSE 3 B

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest men det er utstedt ekspedisjonsdokument på våninshus fra 1932 . Det er ikke unormalt med tanke på byggets alder.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Aksjelaget har legalpant for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp) for aksjeeiers forpliktelser overfor aksjelaget. Pantet dekker aksjelagets krav på felleskostnader samt andre krav aksjelaget måtte få mot aksjeeier.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 400 000 (Prisantydning)

76 000 (Andel av fellesgjeld)

6 476 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

4 150 (Noteringsgebyr forretningsfører)

10 043 (Transportgebyr)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

14 193 (Omkostninger totalt)

22 093 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

24 893 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 490 193 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 498 093 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 500 893 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 14 193

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Karianne Øiestad
Eiendomsmegler/ Partner
Karianne.oiestad@aktiv.no
Tlf: 909 37 280

Ansvarlig megler

Karianne Øiestad
Eiendomsmegler/ Partner
Karianne.oiestad@aktiv.no
Tlf: 909 37 280

Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22
0263 OSLO

Salgsoppgavedato

14.05.2025







Det er opplegg både for vaskemaskin og oppvaskmaskin.





Utsyn til Sommero fra brannbalkong



Brannbalkong



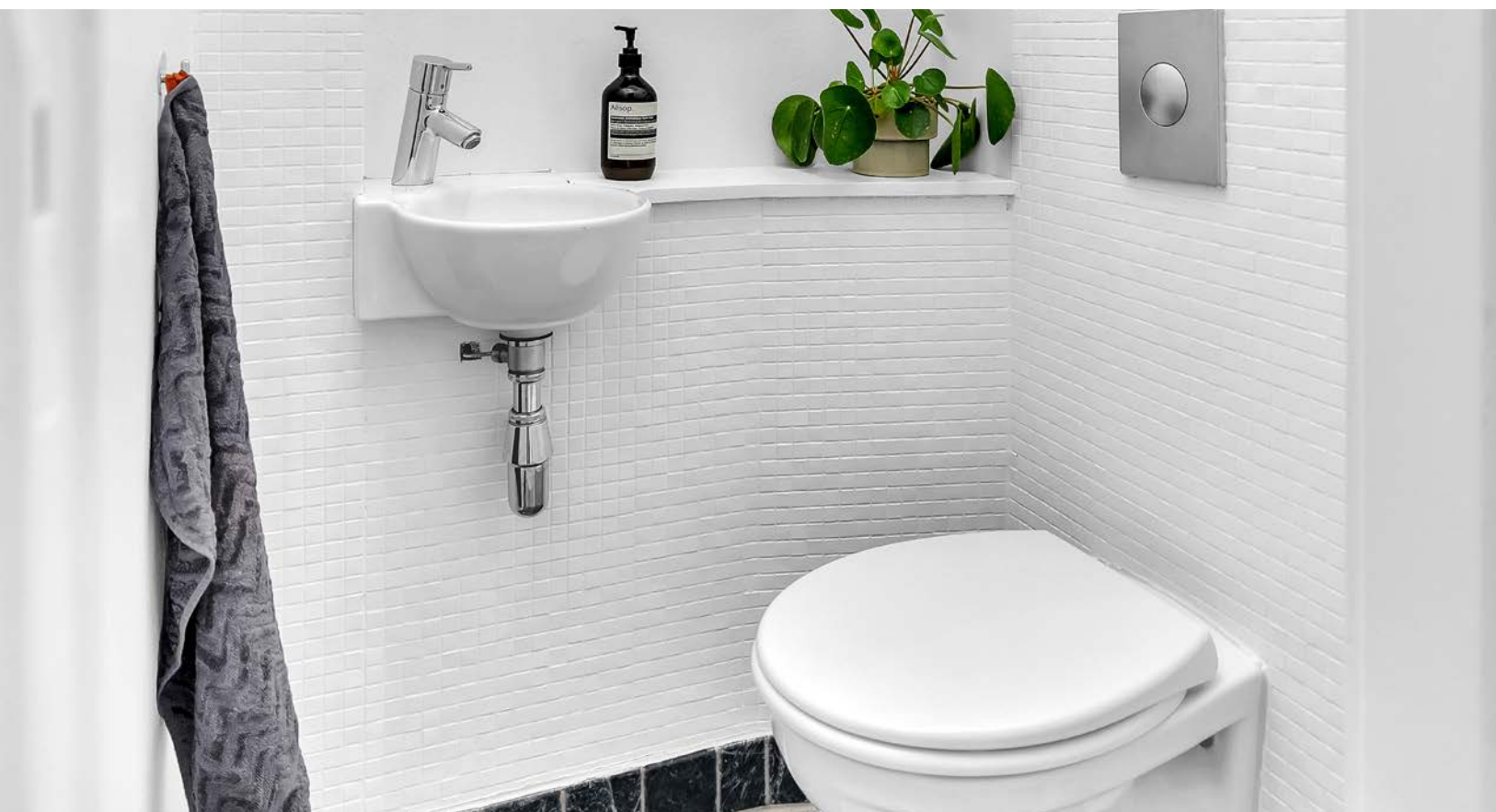
Stort og luftig soverom med god skaplass



Direkte inngang til badet. Døren til høyre er garderobrom.



Bad



Sep.WC med inngang fra entre.



Flott Funkisgård



Utsyn fra spisestuen

Colbjørnsens gate 8 C



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet.
Tegnet av: Pål Morten Pedersen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Colbjørnsens gate 8 C, alternativ skisse



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet.
Tegnet av: Pål Morten Pedersen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Colbjørnsens gate 8 C 0256 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1932

BRA: 72 m²

BRA-i: 62 m²

Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

10

TG-2

9

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle 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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31064>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

De eldre vinduene subber i rammen.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder på vinduene i stue og soverom (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes å skifte de originale vinduene på sikt.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Eldre malt kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Integrert kjøleskap. Komfyr med keramisk topp, oppvaskmaskin, opplegg for vaskemaskin. Stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate.

TG 2 pga at det er eldre kjøkkeninnredning og at det er noe bruksslitasje.

Det er ikke montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken, eller komfyrvakt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det er noe bruksslitasje på kjøkkeninnredningen, vedlikehold må påregnes.

Det anbefales å montere vannstoppeventil i kjøkkenbenken, og komfyrvakt.

Oppsummering av avtrekk

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Toalettrom

Oppsummering

Det er fliser på gulvet, på veggene er det delvis fliser og malte vegger.

TG 2 pga: Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sistene.

Silikonleggingen er ikke fagmessig utført.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

Det anbefales å lage en lekkasje åpning under toalettet.

Vannbåren varme

Oppsummering

TG 2 pga: Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes å skifte ut radiatorer og jernrør på sikt.

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater

Det er en høydeforskjell på ca. 2 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

TG 2 pga: Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.

Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

TG 2 pga: Gulvene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund, og det er noe bruksslitasje, hakk og riper på overflatene. Det er glipper mellom gulvbordene noen steder

Stedvis noe knirk.

Anbefalte tiltak

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

TG 2 er satt pga alder på dørene, og at det er noe skjevheter i enkelte dører.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.5.2025

Rapportdato
9.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Emil Sverre Heiervang Ruud**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Morten Pedersen**

Telefon: **90844088**

Firma: **Vannmannen AS**

Epost: **pmp@taksthuset.no**

Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 Oslo**



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Informasjon om boligen

Adresse: **Colbjørnsens gate 8 C, 0256 Oslo**

Kommunenr: **301**

Gårdsnr: **213**

Bruksnr: **62**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1932**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde bak slottet på Frogner. Det er kort vei til Slottsparken, Uranienborgparken og Frognerparken.

Det er normalt god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Felles fyring og varmtvann.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området.

Leilighet beliggende i byggets 5.etasje.

Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong.

Fasader forblendet med pussede flater.

Saltak tekkes med takstein kombinert med takpapp og takplater (Taket er ikke besiktiget).

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	72	62	10	0	0
Totalt m²	72	62	10	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
5. etasje	62	61	1	Entre, toalettrom, kjøkken med utgang til brannbalkong, spisestue, stue, soverom, bad.	Kott.
Totalt m²	62	61	1		

Kommentar til arealberegning

Leiligheten disponerer en loftsbod med gulvareal på ca. 8 kvm, måleverdig areal er ca. 7 m2.

En kjellerbod på med måleverdig areal på ca. 3 m2, gulvareal er 4,9 kvm.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Liten felles brannbalkong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er satt opp ca. 2017.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Rekkverk i stål. Høyden på rekkverket er 121 cm.	
Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Leilighet har slett entrédør med kikkehull, brannklasse B30 og lydklasse 35dB fra ukjent årstall.	
Vindu med to-lags glass fra 2016 på kjøkkenet.	
Vinduer med tre-lags glass i stue og soverom produsert i 1979.	
Balkongdør med to lags glass fra 2016.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
De eldre vinduene subber i rammen.	
TG 2 er satt med bakgrunn i alder på vinduene i stue og soverom (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes å skifte de originale vinduene på sikt.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Det er en peis i spisestuen.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1
2 sider av pipen vender mot naboen.	

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	
TG-2	
Eldre malt kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Integrert kjøleskap. Komfyr med keramisk topp, oppvaskmaskin, opplegg for vaskemaskin. Stål vaskeskum nedfelt i laminat benkeplate. TG 2 pga at det er eldre kjøkkeninnredning og at det er noe bruksslitasje. Det er ikke montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken. eller komfyrvakt.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Det er noe bruksslitasje på kjøkkeninnredningen, vedlikehold må påregnes. Det anbefales å montere vannstoppeventil i kjøkkenbenken, og komfyrvakt.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Kjøkkenvifte med kullfilter.	
Oppsummering av avtrekk	
TG-2	
Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.	

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger "ekspedisjonsdokument" fra byggeåret. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjenninger blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.	
Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har etablert naturlig ventilering og tilluft ved dør.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne?	Ja
Er det manglende dreksåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd systerne?	Ja
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Det er fliser på gulvet, på veggene er det delvis fliser og malte vegger.	
TG 2 pga: Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd systerne.	
Silikonleggingen er ikke fagmessig utført.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.	
Det anbefales å lage en lekkasje åpning under toalettet.	

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Det er plast og støpejern avløpsrør.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.

6.9 Vannledninger



Type anlegg Kobber

Det er kobberør og krom kobberør på badet.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran? Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-1

Det er stoppekranter på badet og i kjøkkenbenken.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar

6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år? Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-0

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn i mars 2025. Ingen avvik.

6.11 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Det er vannbåren varme med originale radiatorer i stue og soverom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	
TG-2	
TG 2 pga: Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes å skifte ut radiatorer og jernrør på sikt.	

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu i stue og soverom. Klaffeventiler i yttervegg på kjøkken.	
Oppsummering av ventilasjon	
TG-1	
Ventilasjonen er antatt etter byggeforskrifter fra byggeåret.	

6.13 Våtrom: Bad/wc



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble modernisert i 2007 ifølge tidligere eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	
TG-2	
Det er en høydeforskjell på ca. 2 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.	
TG 2 pga: Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.	
Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
TG-2	
TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
På badet er det servant med servantskap, dusj med 1 glassdør, nedsenket gulv i dusjen.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	
TG-1	
Sanitærutstyret er normalt godt vedlikeholdt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er elektrisk avtrekksvifte på badet. Det er tilluft i døren.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.	
Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser, belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.14 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
Det er originale furugulv i leiligheten. Malt gulv på kjøkken.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
TG 2 pga: Gulvene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund, og det er noe bruksslitasje, hakk og riper på overflatene. Det er glipper mellom gulvbordene noen steder	
Stedvis noe knirk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.	

6.15 Øvrig: Vegger

Beskrivelse
Det er malte slette veggoverflater. Malt panel og malt glassfiberstrie i kjøkkenet.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Veggoverflatene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

6.16 Øvrig: Tak**Beskrivelse**

Det er malte takoverflater.

Takhøyden er 260 cm.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Takene er normalt godt vedlikeholdt.

6.17 Øvrig: Innerdører**Beskrivelse**

Det er eldre malte trefyllingsdører.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

TG 2 er satt pga alder på dørene, og at det er noe skjevheter i enkelte dører.

6.18 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250077	

Selger 1 navn
Emil Sverre Heiervang Ruud

Gateadresse	
Colbjørnsens gate 8C	

Poststed	Postnr
OSLO	0256

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1007250077

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 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
Beskrivelse
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1007250077

Tilleggs kommentar

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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: 1007250077

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Emil Ruud	42714535af1e03ebafd9e04 6c5414aa482819705	05.05.2025 10:47:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1007250077

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

Gabrielsen & Partners Frogner AS
Aktiv avd. Frogner v/Karianne øiestad
Frognerveien 22, 0263 OSLO
E-post: Karianne.oiestad@aktiv.no

8489840

1004/25

06.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 02.05.2025.

Selskapsnr: 1004 Colbjørnsensgate 8 A/s,
Organisasjonsnr: 933.119.351 ,
Aksjonær: Emil S Heiervang Ruud
Leieobjektnr: 25
Aksjeboenhetsnr: 00006
Adresse: Colbjørnsensgt. 8c, 0256 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei - styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Boligselskapets forsikring: Gjensidige Forsikring - polisenummer 90424183.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapporten.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Kun gateparkering.
- Styret ønsker opplyst e- post adresse til nye eiere.
- Dugnadspålikt i boligselskapet. Manglende oppmøte vil medføre gebyr på kr 500,-.
- Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (06.05.25)
* 1OB940-98207363375	A	2.226.386,-	8 år 8 md.	12		Flyt	6,89%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.936,- pr. md.

Herav:

Eiendomsskatt	14,-
Felleskostnader	4.756,-
VEDL.FOND	166,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 4.936,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice pr telefon 22 86 56 25, for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	561,-	5.735,-	12.496,-	78.336,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* 1OB940-98207363375	75.667,-	982,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 76.000,- (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

Kapitalkostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver SMB AVD tlf.22 86 55 00 ev. pr. e-post: smb@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: oef@obos.no.

Verdidokument/pantheftelser:

Fremkommer av pantattest, som følger vedlagt.

Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at verdidokument for boligaksjeselskap fortsatt er verdidokument/verdipapir som må foreligge før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokument/verdipapir gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Ifølge opplysninger fra våre systemer beror dokumentet hos forretningsfører

Annen informasjon:

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

Melding fra megler om salg:

Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Morten G Thoresen Colbjørnsensgt. 8a, 256 OSLO, e-post: morten1@doctor.com. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t. (alle prisene er inkl. mva):

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 043,-
Pantenoterings-/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Boligselskapets navn:
Ny eier:	Fødselsdato:	Leilighetens adresse:
Medeier:	Fødselsdato:	

For selger: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-post adresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Garasje/ Parkering: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/tjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1004
Colbjørnsensgate 8 AS

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Colbjørnsensgate 8 A/S
avholdes 13. mai 2024 kl. 18:00 i den Franske skole.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023

- A)** Årsrapport og regnskap for 2023
- B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE

- A)** Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A)** Det er ikke kommet inn forslag

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A)** Valg av styreleder for 2 år
- B)** Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C)** Valg av et styremedlem for 1 år
- D)** Valg av 1 varamedlem for 1 år

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jorun Bøhn	Colbjørnsensgt. 8B
Styremedlem	Anders Arildsønn Lager	Colbjørnsens Gate 8 C
Styremedlem	Morten G Thoresen	Colbjørnsensgt. 8A
Varamedlem	Nina Therese Klepstad	Colbjørnsens Gate 8 B

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Merk ikke oppdatert, skjer senere.

Generelle opplysninger om Colbjørnsensgate 8 A/S

Aksjeselskapet består av 30 leiligheter knyttet til aksjer.

Colbjørnsensgate 8 A/S er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933119351, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

213 62

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Colbjørnsensgate 8 A/S har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Aksjeselskapets revisor er ERNST & YOUNG AS.

Styrets beretning 2023 – 2024

Kjære aksjonærer

Det har vært et hektisk år for alle, mange utfordringer å takle. Dyrere lån, flere rente økninger, dyrere husleie, dyrere mat og bensin, dyr strøm, økte avgifter, flere avgifter, lavere kroneverdi, økt eiedomsskatt, næringslivet sliter - konkurs etter konkurser, skatte flukt, - og gården vår slipper ikke unna. Alle våre faste og bestilte tjenester har selvfølgelig også hatt en markant prisøkning.

Økte kommunale avgifter har vært brutal. I 2022 betalte vi 320.000,- i dag 2 år senere er årlig avgifter økt med kr.100.000,- til 420.782,-

Vi har et lån i OBOS-bank fra 2007 som pr. i dag er halvert til 2.48 millioner (Det er snart 17 år siden vi tok opp lånet). Lånet dekket utskifting av soilrør, samt oppgradering av bad i.h.h.t forsikringskrav med såkalt 'rør-i-rør'. Dessverre er det et dyrt bedriftslån. Den effektive renten nådde nye høyder i år og ligger pr. i dag på 7,26%. Bare rentene utgjør årlig 158.000,- og avdragene i 2023 var 178.000,- Totalt skal vi i 2024 betale kr348.732,- Vi har vært i kontakt med DNB som ligger kr 35.376,- lavere i total kostnader årlig. Vi har bedt OBOS-bank komme med et konkurrerende tilbud. Ellers bør vi finne banken som tilbyr de beste konverterte låne betingelsene.

Så hva har skjedd, - kostnadene har skutt i været: Lånet vårt, el.regningene, kommunale avgifter tar det meste(se over) Bare banklånet vårt koster 52.735,- mer i renter sammenlignet med 2022, i tillegg kom uforutsette utgifter slik som: krav om nytt kloakk avløp, ombygging av fyrrom, samt ødelagt temp. regulator på varmt vannet til bad og kjøkken, har til sammen har kostet 192.000, - ser vi oss nødt til å øke inntektene til felleskostnadene.

Vi har sammen med OBOS regnet på forventede kostnader, samt inntektene til felleskostnadene for resten av 2024. Dette må økes med 17 % fra og med 1.juli 2024 Det betinger at strømstøtten fortsetter. Den 4. og siste innbetalingen til el.fondet kommer i august. Basert på ovennevnte tall er årsresultat (overskudd) på 209.540,-. Det ser tilsynelatende bra ut, men avdragene til OBOS-bank føres ikke opp i resultatregnskapet og må trekkes ifra i etterkant for å se det reelle overskuddet, kr 209.540 - 178.000,- gir ca 31.540,- som gir et beskjedent pluss.

Ved å se helt tilbake til 1.juli 2006, har vi bare hatt 2 nevneverdige økninger på inntektene til felleskostnadene. Det skjedde 1.juli 2016 med 9,68% økning, og 1.mars 2022 med 10% økning. Det var riktignok en liten justering 1.juli 2011 på 4% Vi har med andre ord hatt 2 hovedjusteringer på 18 år. El-fondet ble opprettet 1.juli og fanget opp de ekstreme strømprisene, samt renteøkningene på lånet vårt. Bare de siste årene har det vært hele 14 renteøkninger.

Gården forfaller hvis vi ikke gjør noe drastisk. Vi har år etter år hatt brannsikring på agendaen: nye 6 ståldører, røykventilasjon i glasstakene over hver trappeoppgang, det elektriske lys anlegget i kjellerbodene er underkjent og farlig, samt farlig asbest som isolasjon på vannbårne radiator-rør i kjeller, 4 varmtvannsberedere synger på siste vørs etter 24 år. Mulig rep. av balkong og fasade, - og etterlengt drenering av skadet grunnmur i bakgården etter at grunnvannet forsvant. Etablering av nedgravde avfallcontainere eller annen løsning, for å nevne noe.

..... Men vi får ikke gjort noe av det, fordi inntektene til nå ikke har tillat det. Ovennevnte kostnader har spist opp den muligheten.

Det har vært en kald vinter hvor gradestokken enkelte dager krøp ned til minus 20. Fyringsutgiftene-, det vil si strømregningen så langt i perioden 1/10- 2023 til 12/4-2024 er på kr.318.642,-

De 3 viktigste entreprenør aktivitetene har vært og er:

1 - Fyrrommet ble bygget om før vi startet opp vinterfyringen. Løsningen viste seg å være den rette.

2 - Balkongproblemene ser ikke ut til å stoppe. Hoved problemet ligger i 4.etasje på venstre side når man står i bakgården og ser opp. Det er blant annet store skader på fasaden og vinduer. Vi har hatt flere møter med Balkongbygg, det er skrevet flere klagebrev til dem. Entreprenør firma har rensset og spylt balkong avløp og nedløp. I tillegg har entreprenører filmet innsiden av rørene for å bevise vår uskyld. Vi har tatt 10-talls bilder, samt lagt inn forklarende tekst på bildene. Vi har hatt skadetakstmann som sendte inn sin rapport 28.desember til Gjensidige. Vi har vært flere ganger i kontakt med Gjensidige. Vi har bedt dem ta regress mot Balkongbyggs forsikringselskap. Saken ligger der. Vi var senest i kontakt med dem for 4 uker siden og purret. Vi er tydelige på at problemet i 4. etasje må fjernes, før vi reparerer fasaden ellers kommer skaden tilbake.

3 - Oslo Kommune VA byttet ut i 2018 rustne avløp i gatenettet, inklusiv pumper og kummer. I fjor sommer fikk vi beskjed at vårt private avløp som knytter seg til det kommunale også var rustent og måtte byttes ut. Løsningen var et rør i rør system for å slippe å grave. Dette sparte oss for kr.150.000,- i graving . Arbeidene var ferdig og godkjent i februar i år etter flere runder i kommunen.

Andre ting:

Vi har tidligere informert aksjonærene om en ekstra renovasjonsavgift grunnet byggets utforming - der avfallssekkene må bæres. Dette betaler vi nå 58.500,- for, - noe vi opplever som urimelig da blant annet sekkene ikke bæres, men slepes.

Vi har foreslått flere løsninger for å slippe unna avgiften. Vi har hatt flere møter med entreprenører, vært i kontakt med naboer i håp om å danne et spleise lag med felles nedgravde containerer på nabotomten, vi er ikke ferdig med prossessen. Vi har også et håp om å få ekstraavgiften kraftig redusert. Renovasjonsetaten er invitert på befarings og de stiller i august.

Merk. Balkongene i 4. og 5. etasje er brann-rømningsveier. De kan derfor ikke møbleres med annet enn stoler og bord som kan foldes sammen og lenes opp til veggen etter bruk.

Brann rømningsvei for 3. og 2. etasje må etableres.

Vaktmester og trappevask ble sagt opp 1.november. Ny startet 1. februar i år. Det vaskes nå kun 1 gang annenhver uke.

Snømåkingen i nov. des. og jan. sto vi selv for.

Vi har også stått for driften av fyrrommet siden år 2000 med unntak av 6 år.

Sortering og rydding i dokument arkivet omtalt i fjorårets styreberetning går sin gang, det er et omfattende arbeid. Det blir ikke lagt ut på Vibbo før senere.

Mvh styret

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var positiv.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Colbjørnsensgate 8 A/S.

Lån

Colbjørnsensgate 8 A/S har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bode

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i AS Colbjørnsensgate 8

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet AS Colbjørnsensgate 8 for som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av boligaksjeselskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



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

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

Bodø, 15. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Pennedokumentnr: IVESQ-1UE01-QJFE15-QZ8C-MSPXF-0ME5G

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-15 14:00:48 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: IVF5Q-1UEO1-QFE15-QZ8C-4M5PYF-0ME5G

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

AS COLBJØRNSENSGATE 8
ORG.NR. 933 119 351, KUNDENR. 1004

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 509 276	1 469 588	1 665 000	1 612 000
Andre inntekter	3	270 000	0	0	180 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 779 276	1 469 588	1 665 000	1 792 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-6 113	-5 944	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-61 743	-59 360	-60 000	-64 000
Konsulenthonorar	7	-17 938	-4 238	-4 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-231 084	-98 070	-236 000	-130 000
Forsikringer		-118 438	-113 918	-114 000	-120 000
Kommunale avgifter	9	-385 195	-320 772	-387 000	-422 000
Energi/fyring		-377 548	-427 085	-427 000	-380 000
TV-anlegg/bredbånd		-96 255	-66 917	-86 000	-105 000
Andre driftskostnader	10	-116 353	-118 124	-118 000	-126 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 479 125	-1 282 887	-1 506 460	-1 437 460
DRIFTSRESULTAT		300 151	186 701	158 540	354 540
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	16 532	9 898	10 000	15 000
Finanskostnader	12	-159 863	-107 265	-145 000	-160 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-143 331	-97 367	-135 000	-145 000
ÅRSRESULTAT		156 820	89 334	23 540	209 540
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		156 820	80 344		
Reduksjon udekket tap		0	8 990		

AS COLBJØRNSENSGATE 8
ORG.NR. 933 119 351, KUNDENR. 1004

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 708 750	2 708 750
SUM ANLEGGSMIDLER		2 708 750	2 708 750
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		320	8 532
Kundefordringer		84 000	140
Forskuddsbetalte kostnader		51 398	47 351
Driftskonto OBOS-banken		84 898	101 840
Sparekonto OBOS-banken		96 293	164 753
SUM OMLØPSMIDLER		316 909	322 616
SUM EIENDELER		3 025 659	3 031 366
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	100 050	100 050
Opptjent egenkapital		237 164	80 344
SUM EGENKAPITAL		337 214	180 394
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 485 115	2 662 970
Annen langsiktig gjeld	16	90 800	90 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 575 915	2 753 770
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 427	4 016
Leverandørgjeld		14 675	-62 870
Påløpte renter		15 117	759
Påløpte avdrag		14 719	0
Påløpte kostnader		63 592	155 297
SUM KORTSIKTIG GJELD		112 530	97 202
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 025 659	3 031 366

Pantstillelse	17	5 460 000	5 460 000
Garantiansvar		0	0

Styret i AS Colbjørnsensgate 8

Jorun Bøhn

Morten G Thoresen

Anders Arildsønn Lager

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 435 656
Vedlikeholdsfond	50 028
Eiendomsskatt	23 592
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 509 276

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

El.fond-sparing	270 000
SUM ANDRE INNTEKTER	270 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 113.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-14 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 438
SUM KONSULENTHONORAR	-17 938

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-16 614
Drift/vedlikehold VVS	-82 287
Drift/vedlikehold elektro	-127 025
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 158
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-231 084

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-21 407
Vann- og avløpsavgift	-143 419
Feieavgift	-3 953
Renovasjonsavgift	-211 265
Eiendomsskatt næring	-5 151
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-385 195

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-765
Vaktmestertjenester	-65 693
Renhold ved firmaer	-46 586
Andre fremmede tjenester	-429
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 828
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-116 353

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	769
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 540
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	649
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 353
Andre renteinntekter	221
SUM FINANSINNTEKTER	16 532

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-157 888
Renter på leverandørgjeld	-1 975
SUM FINANSKOSTNADER	-159 863

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi .	660 000
Tilgang i 2019, balkonger	2 048 750
SUM BYGNINGER	2 708 750

Tomten er eiet.

Gnr.213/bnr.62

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 100 050 fordelt på 30 aksjer a kr 3 335.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,90 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2008	-5 300 000
Nedbetalt tidligere	2 637 030
Nedbetalt i år	177 855
	-2 485 115
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 485 115

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd	-90 800
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-90 800

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	2 485 115
Påløpte avdrag	14 719
TOTALT	2 499 834

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 708 750
TOTALT	2 708 750

Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.

NB! Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2017 - 2017	Avsluttet balkongprosjekt	Se protokoll fra ordinær generalforsamling 25. juni 2018
2007 - 2008	Våtromsrehabilitering	Både vann og avløpsrør er skiftet ut og baderommene er rehabilitert.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på årsmøte 2024

Selskapsnavn:

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll fra ordinært årsmøte i AS Colbjørnsensgate 8

Møtedato: 13.05.2024

Møtetidspunkt: 18:00-20:00

Møtested: Den franske skolen

Til stede: 11 eiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 12 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av Morten Thoresen

1. Konstituering**A Valg av møteleder**

Som møteleder ble Jorun Bøhn foreslått.

Vedtak: Godkjent

B Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: Ja

C Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Morten Thoresen foreslått.

Som protokollvitne ble Karen Emilie Myrvold foreslått.

Vedtak: Vedtatt

D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Vedtatt

2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**A Behandling av årsrapport og regnskap**

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

3. Fastsettelse av honorarer

A Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 60.000,-.

Vedtak: Godkjent

4. Behandling av innkomne forslag og saker – ingen innkomne forslag

5. Valg av tillitsvalgte

- A Som styreleder for 2 år, ble Morten Thoresen foreslått.

Vedtak: Godkjent

- B Som styremedlem for 2 år, ble Idar Løkken foreslått. idar.lokken@gmail.com

Vedtak: Godkjent

Som styremedlem for 1 år, ble Petter Nordklev foreslått. nordklevp@gmail.com

Vedtak: Godkjent

- C Som 1.varamedlem for 1 år, ble Karen Emilie. S. Myrvold foreslått. karen.emilie@gmail.com

Som 2.varamedlem for 1 år, ble Nina Klepstad foreslått. nklepstad@hotmail.com

Vedtak: Godkjent

- D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ingen

Vedtak: Godkjent

- E Andre komiteer/utvalg - ingen

Vedtak: Godkjent

Møtet ble hevet kl.: 19:10. Protokollen signeres av:

Møteleder

Navn: Jorun Bøhn

Jorun Bøhn

Fører av protokollen

Navn: Morten Thoresen

M. Thoresen

Protokollvitne 1

Navn: Karen Emilie S. Myhre

Karen Hyl

Protokollvitne 2

Navn: Markus Trandum

Markus Trandum

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Styreleder	Morten Thoresen	Colbjørnsensgate 8A	2 år
Styremedlem	Idar Løkken	Colbjørnsensgate 8C	2 år
Styremedlem	Petter Nordklev	Colbjørnsensgate 8C	1 år
Varamedlem1	Karen Emilie S. Myrvold	Colbjørnsensgate 8A	1 år
Varamedlem2	Nina Klepstad	Colbjørnsensgate 8A	1 år

VEDTEKTER

for AS Colbjørnsensgate 8, org nr 933 119 351 vedtatt på generalforsamling den 28. april 1982, endret 29. mai 2006 og sist endret 25. juni 2018.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

AS Colbjørnsensgate 8 er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo.

2. Aksjekapital og aksjeeier

2-1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Selskapets aksjekapital er på kr 100 050 fordelt på 30 aksjer á kr 3 335,-

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen(e).

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

(4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

- (2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - aksjeeieren er en juridisk person
 - aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(7) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

(5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

4-3 Brannsikkerhet

(1) Den enkelte aksjeeier skal sørge for at bygningen brukes i samsvar med gjeldende krav til brannsikkerhet og plikter for øvrig å overholde reglene i forskrift om brannforebygging.

(2) Den enkelte aksjeeier skal sørge for at rømningsveiene i bygningen opprettholder sin funksjon. Plassering av møbler eller lignende gjenstander i eller ved rømningsveiene i bygningen er ikke tillatt, dersom disse er egnet til å redusere fremkommeligheten og således forringe brannsikkerheten i bygningen. Eksempler på slike gjenstander er matlagingsinstallasjoner, varmelamper eller skillekonstruksjoner som vanskeliggjør forsering.

(3) Meget enkel møblering på brannbalkongene i fjerde og femte etasje anses ikke for å være egnet til å redusere fremkommeligheten.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

5-3 Fravikelse

Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte aksjeeier er ansvarlig for felleskostnadene etter en fordelingsnøkkel fastsatt ved stiftelsen av selskapet. Fordelingsnøkkelen kan bare endres med tilslutning fra de berørte aksjeeiere.

(2) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(3) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-2 Selskapets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

6-3 Vedlikeholdsfond

Generalforsamlingen vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidig vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et

bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling

(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver aksje har en stemme på generalforsamlingen. Aksjeeier har rett til å møte ved fullmektig. Antall fullmakter er ubegrenset. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

Aksjeeier har rett til å møte med rådgiver, som har rett til å uttale seg hvis generalforsamlingen tillater dette.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst 2/3 av de avgitte stemmer gjøre vedtak om:

- Bygge eller rive hus selskapet eier eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
- Øke antall aksjer eller knytte aksjer til boliger som før har vært tenkt til utleie.
- Selge eller kjøpe fast eiendom.
- Pantsette hele eller deler av selskapets eiendom med prioritet foran aksje- eller innskuddskapitalen.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

Tiltak som har sammenheng med aksjeeieres bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn 5 % av de årlige fellesutgifter.

(3) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(4) En beslutning av generalforsamlingen krever flertall av de avgitt stemmer om ikke noe annet er bestemt i loven. Står stemmetallet likt, gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett, aksjel. § 5-17. Står stemmetallet likt ved valg avgjøres dette ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10 Vedtektsendringer

Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen.

Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

11 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

HUSORDENSREGLER FOR BOLIGER OG ROM COLBJØRNSSENS GATE 8

Ytre rom

Gårdsplass, trappegang, brannbalkonger samt fellesarealer må ikke belemres med gjenstander som sportsartikler, søppel, o.s.v.

Sykler må plasseres på kjellerplan.

Barnevogner kan plasseres på inngangsplan, så lenge disse ikke hindrer vanlig ferdsel.

Tøy som tørkes på loftet må være vridd opp. Tøyet må taes ned så snart det er tørt.

For øvrig henvises det til gårdsplassen for tørking, lufting og børsting av tøy.

Tørking av tøy utendørs på helligdager og søndager må ikke forekomme.

Risting av tepper, matter o.l. utfra leilighetenes vinduer er ikke lov. Dette **skal** gjøres på gårdsplassen. Dog lufting av dynner o.l. kan gjøres utfra vinduer mot bakgården.

Røyking er strengt forbudt på loftet og i kjelleren. Husk at brannfaren er stor.

Brannbalkongene må ikke sperres av gjenstander som vanskelig lar seg flytte på, slik at ferdsel i tilfelle brann, blir forhindret.

Skilter og markiser må ikke settes opp utvendig uten skriftlig godkjenning av styret. Herunder også plakater og antenner.

Enhver beboer er ansvarlig for at alle ytterdører, lofts- og kjellerdører holdes **låst**.

Alt søppel skal pakkes godt inn før det kastes. For å unngå rotter og stank må **alltid** søppelet kastes i søppelkassene. Påse at kassene er lukket.

Indre rom

Enhver beboer har krav på natte ro og det skal i alminnelighet være ro mellom **kl.17.00 og 18.00 og mellom kl.23.00 til kl.07.00**.

Styret oppfordrer til meget moderat bruk av musikk i samme tidsrom. Husk at lyd forplanter seg effektivt mellom de respektive leiligheter slik at naboer lett kan forstyrres. Man plikter å **varsle berørte naboer** om man skal ha festlig sammenkomst som kan føre til støy og musikk som pågår utover ovennevnte tidsrom.

Det er heller ikke tillatt med banking og boring i samme tidsrom.

Sang og musikkundervisning kan bare foregå med styrets tillatelse.

Husdyr kan kun holdes med styrets tillatelse.

Alle kraner må etter tapping skrus forsvarlig igjen slik at de ikke drypper. Beboere må selv sørge for tilstrekkelig avløp fra sanitæranlegg, og plikter selv å utbedre enhver skade forvoldt ved åpne kraner eller tilstoppede avløp.

Vi oppfordrer beboerne til å regulere sentralvarmeovner slik at det kun benyttes nødvendig varme. Dette kan bety store innsparinger på brenselutgifter.
Skade og lekkasje på anlegget i leiligheten er å betrakte som beboers / aksjonærs ansvar.

Styret har ansvar for rengjøring av trapper. Enhver beboer er selv ansvarlig for vedlikehold av inngangsparti utenfor egen leilighet.
Sko og evt. gjenstander må ikke plasseres i oppgang.

I tilfelle en leilighet står ubebodd for en tid, har styret rett til å tilegne seg adgang til denne (kontroll av vann og varme, m.m.).

Aksjonærer som ønsker å leie ut sin leilighet må søke om dette skriftlig til styret i god tid før dette kan skje. **Styret må til enhver tid ha informasjon om hvem som bebor leilighetene.**

Aksjonærer plikter å påse at skilting av postkasse og ringeklokke til enhver tid utføres til standard som styret krever. Inngangsdør skal også skiltes.

Aksjonær plikter i tillegg å påse at evt. leietaker gjøres oppmerksom på gårdens gjeldende husordensregler. (Ekstra eksemplar utleveres på anmodning.)

DA DET ER I ALLES INTERESSE AT ORDENSREGLENE BLIR OVERHOLDT, BER STYRET SAMTLIGE BEBOERE OM Å VÆRE BEHJELPELIG MED DETTE.

Oslo, januar 1998

Styret



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 02.05.2025

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

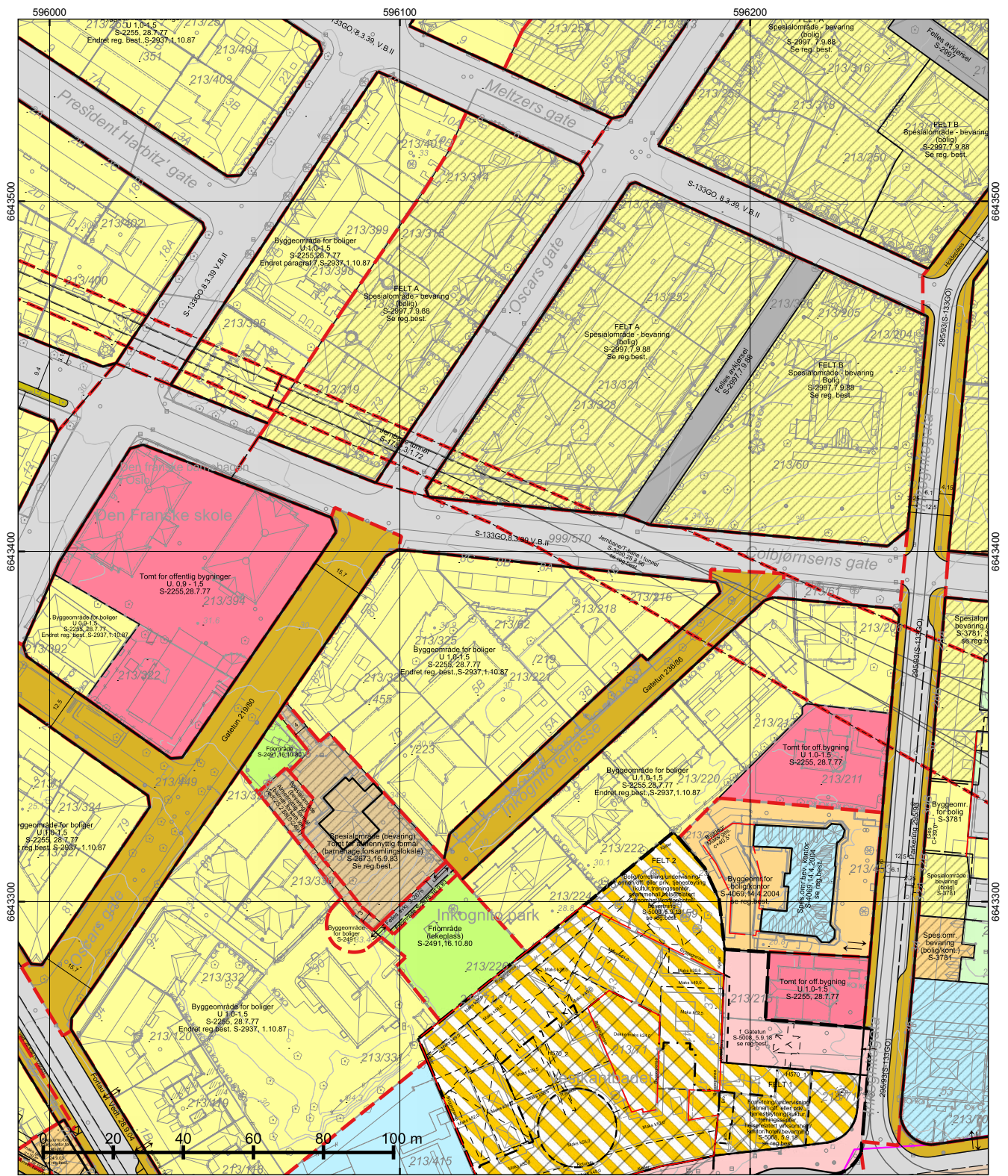
Originalformat: A3



Reguleringskart	
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2	
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17	
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.	
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 142197/ 86511009	Deres ref.: 40255/ KAOI@MSAKTV
Adresse: COLBJØRNSENS GATE 8C	Kommentar:
Gnr/Bnr: 213/62	

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 02.05.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142197/ 86511009

Adresse: COLBJØRNSSENS GATE 8C

Gnr/Bnr: 213/62

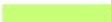
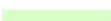
Deres ref.: 40255/ KAOI@MSAKTV

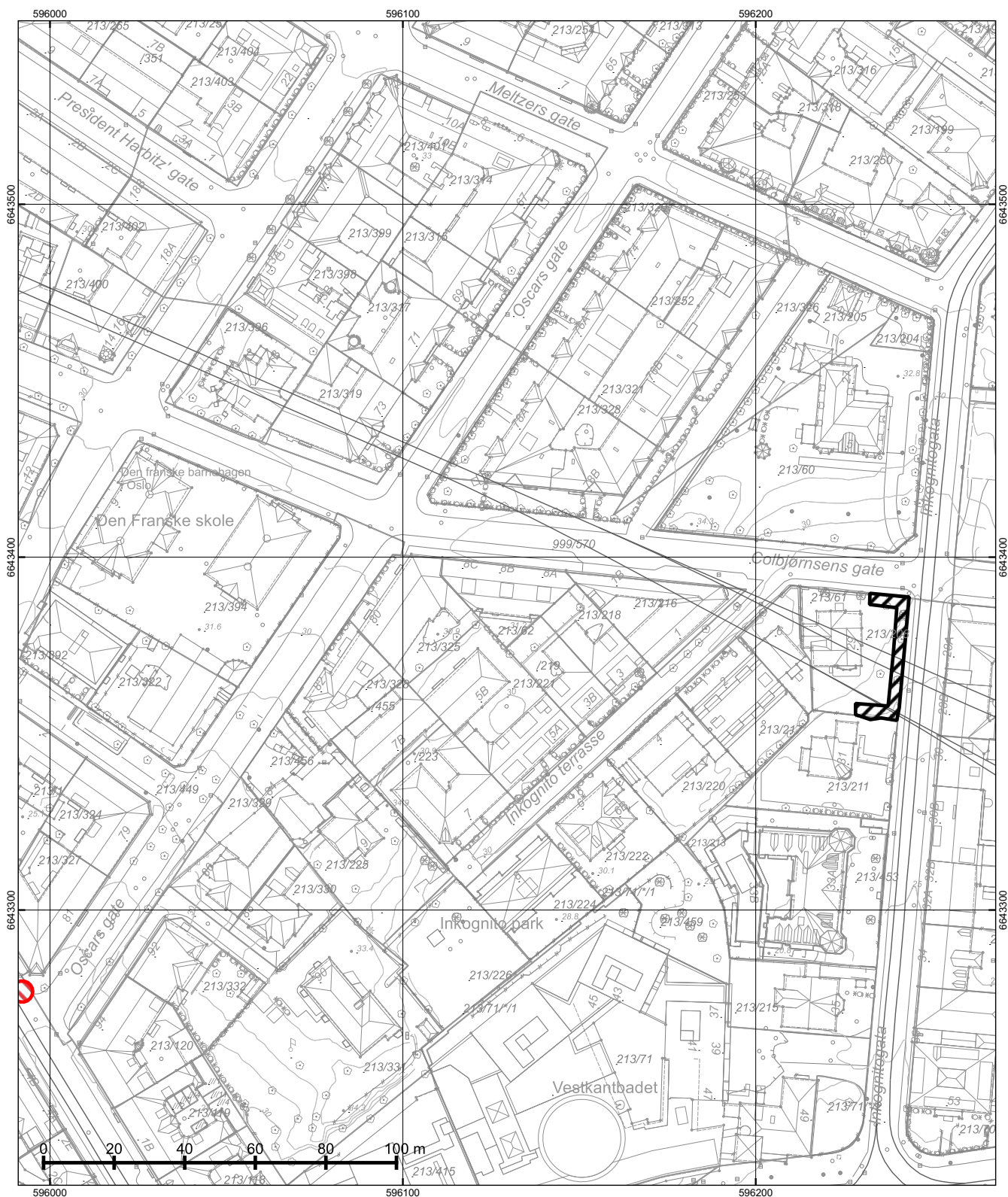
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	43 - Anlegg for lek og opphold		Byggegrense
	70 - Felles avkjørsel		Beregnet senterlinje veg
	71 - Felles parkering		Bygningens avgrensning i beb. plan
	72 - Felles lekeareal		Bebyggelse som inngår i planen
	73 - Felles gangareal		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	121 - Forretning og kontor		
	140 - Bolig/forr./kontor		Oppheving av eiendomsgrense
	143 - Kontor/bolig		Inn-/utkjøring
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Avkjørsel
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Eksisterende tre som skal bevares
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		
	316 - Gatetun/gågate		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2013 - Torg		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	662 - Spesialområde bevaring kontor		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	312 - Fortau		
	315 - Kollektivfelt - kollektivgate		
	325 - Veigrunn i tunnel		
	913 - Formålagrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	932 - Regulert kant kjørebane		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Piangrense (gammel lov)		
	Piangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 02.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3



Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 142197/ 86511009

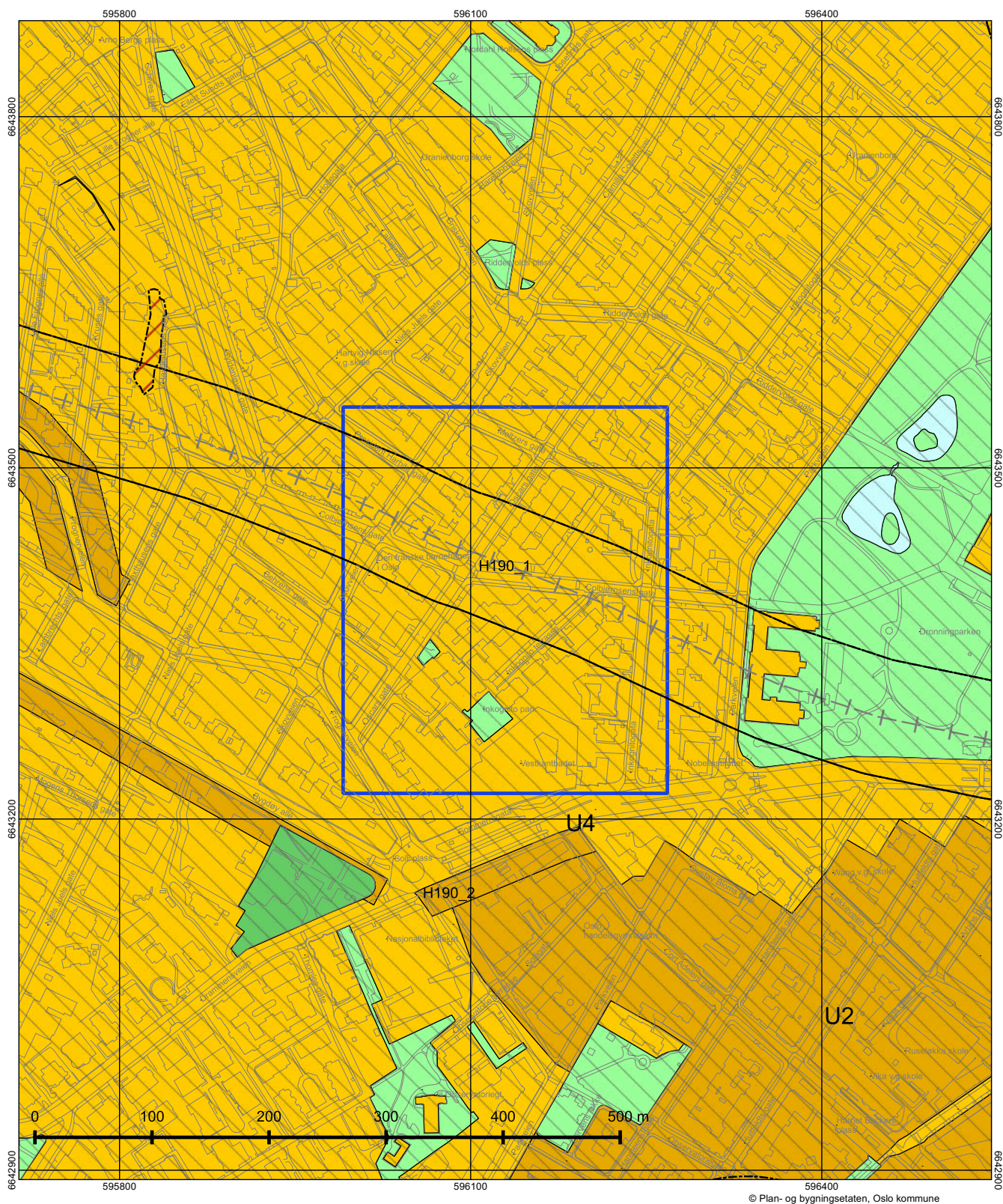
Adresse: COLBJØRSENS GATE
8C

Gnr/Bnr: 213/62

Deres ref.: 40255/ KAOI@MSAKTV

Kommentar:

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



Oslo

Dato: 02.05.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 142197/86511009

Deres ref.: 40255/ KAOI@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
 Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
 Fjernveg	 Bane, eksisterende
 Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
 Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
 Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
 Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
 Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
 Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
 Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
 Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
 Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
 Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
 Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi

Nabolagsprofil

Colbjørnsens gate 8C - Nabolaget Nedre Frogner/Solli plass - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Inkognitogata Linje 11	2 min 0.2 km
Solli i Frognerveien Linje 21	3 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	11 min 0.9 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.8 km

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	7 min 0.5 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	8 min 0.7 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	21 min 1.7 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	6 min 2.5 km
Wang Toppidrett 18 klasser	6 min 0.5 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	7 min 0.6 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100



Opplevd trygghet

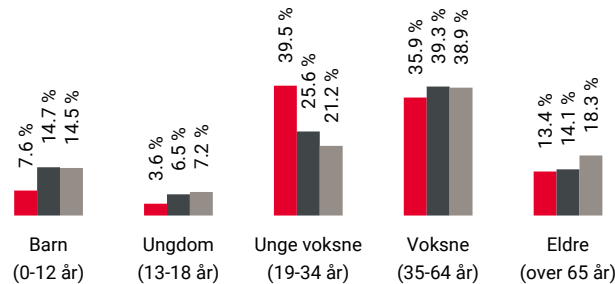
Veldig trygt 83/100



Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Frogner/Solli plass	1 055	709
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solrosen Steinerbarnehage (2-5 år) 15 barn	1 min 0.1 km
Lycee Francais Rene Cassin Doslo (3-5 ... 97 barn	2 min 0.1 km
Hydroparken barnehage (1-5 år) 36 barn	6 min 0.4 km

Dagligvare

Meny Frogner	4 min
Kiwi Solli Plass PostNord	5 min 0.4 km



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

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



3. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 96/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



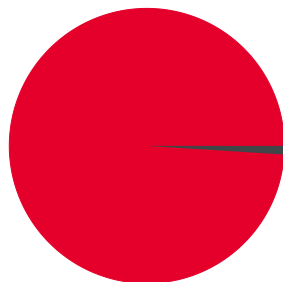
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽ Inkognito terrasse balløkke	2 min	🚶
Ballspill	0.2 km	
⚽ Uranienborg skole	7 min	🚶
Aktivitetshall	0.6 km	
🏊 SATS Solli plass	5 min	🚶
🏊 Friskis & Svettis Oslo avd.Vika	10 min	🚶

Boligmasse



■ 99% blokk
■ 1% annet

«Dette nabolaget er fint fordi det er så sinnsykt sentralt, med mange kafeer i umiddelbar nærhet!»

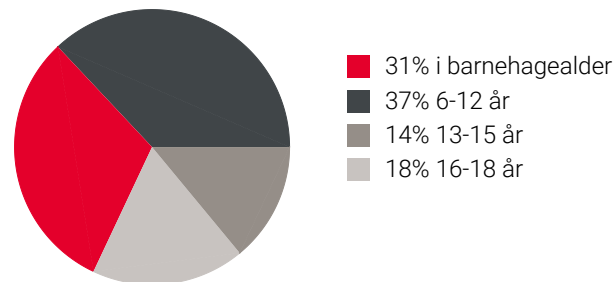
Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

🛒 VIA Vika Shopping & Restauranter	10 min	🚶
🏪 Apotek 1 Skovveien	4 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

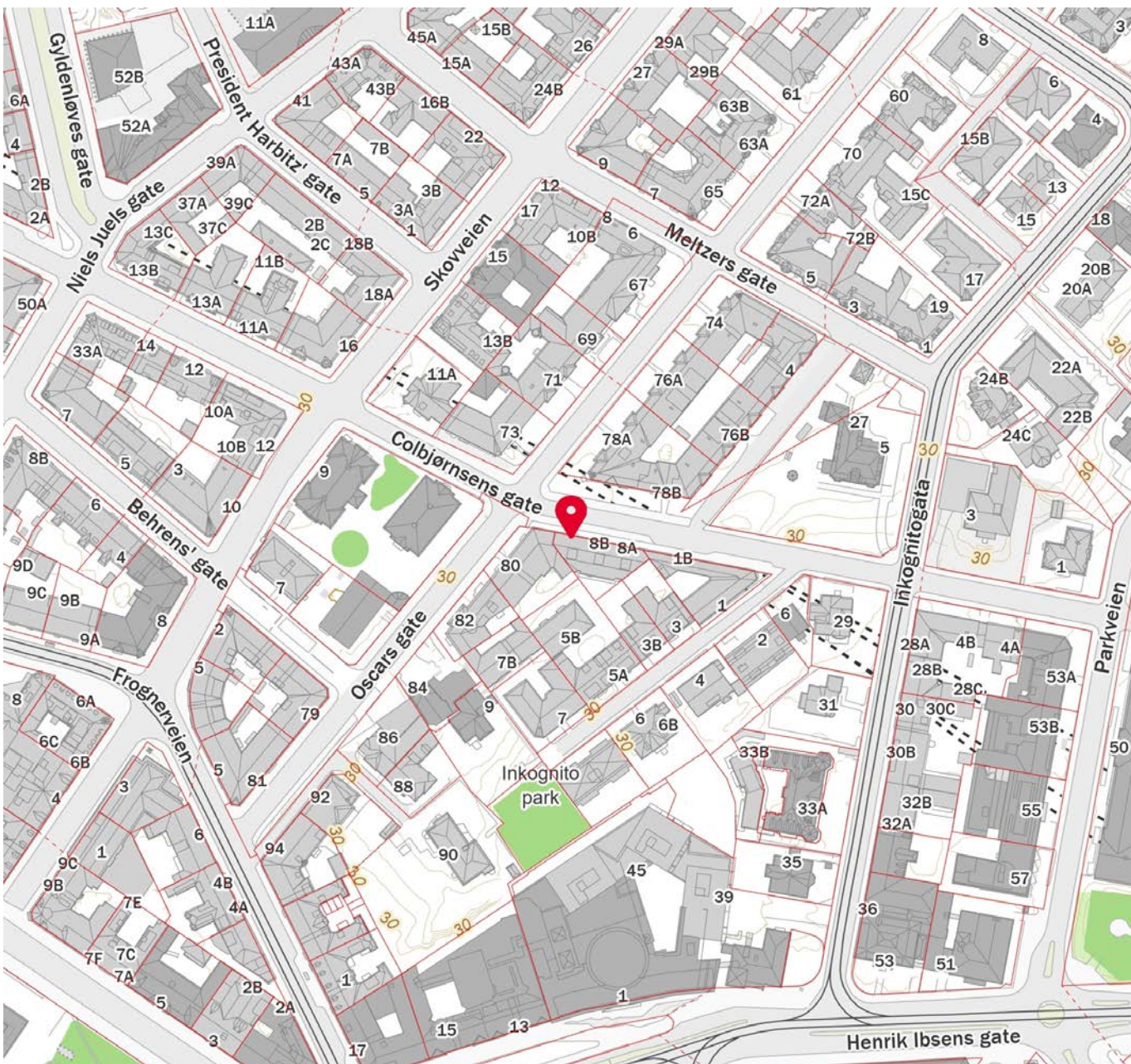
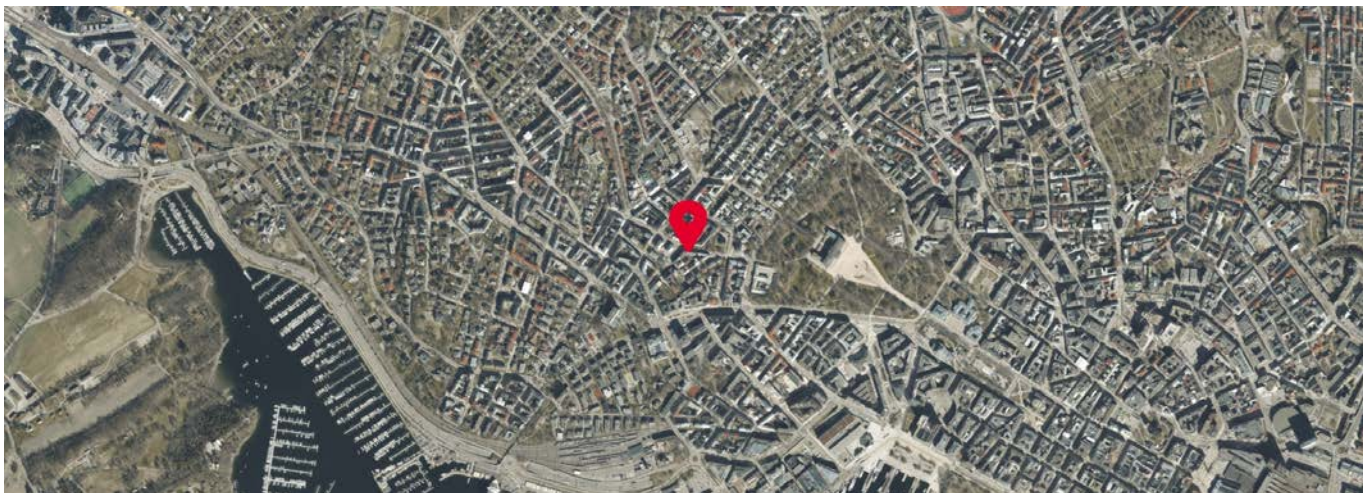


0% 60%

■ Nedre Frogner/Solli plass
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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 SPØPELASSER 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Colbjørnsens gate 8C
0256 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Karianne Øiestad

Telefon: 909 37 280
E-post: Karianne.oiestad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre