

Selveier leilighet
Colbjørns gate 13A
0256 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
9	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Christopher Huun

Dato: 29/01/2026

Drammensveien 147

0277 Oslo

92232383

christopher@huunprosjekt.no

HUUN PROSJEKT



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjestående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdiggattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:213, Bnr: 8
Hjemmelshaver:	Casper Stenersen Mathiesen
Seksjonsnummer:	8
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1896
Tomt:	felles eiet 742 m ²
Kommune:	0301

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Casper Stenersen Mathiesen
Befaringsdato:	23.01.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Attraktivt og sentralt beliggende på Frogner.
Hyggelig og rolig bakgård, pent opparbeidet med gressplen og sittegruppe.

OM BYGGEMETODEN:

Klassisk bygård på 4 etasjer pluss kjeller og loft fra 1896.

Bæresystem antatt av treverk med subbloftsleire i dekker og bærende murvegger som leilighetsskillevegger.
Støpt såle og grunnmur i betong/stablestein. Fasader er forblendet med pusset mur. Saltak i trekonstruksjon tekket med plater/stein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Meget pen og eksklusiv leilighet med hybel i eldre bygård.
Luftig og gjennomgående planløsning. Takhøyde opp mot 3m.
Hoveddel renoverert med påkostede løsninger og høy standard i 2022.

ANNET:**OPPVARMING:**

Varmekabler i gulv i hele hovedleiligheten, styrt via app i ulike soner hvor alle rom er egne soner.
I bad i hybel er det varmekabler, og hybel har i tillegg enkelte panelovner.

BRANN- OG SIKKERHET:

Lovpålagte røykvarslere og håndholdt brannslukkingsapparat skal følge leiligheten ved salg.

BOD og PARKERING:

Leiligheten disponerer to boder i kjeller på ca 5 og 27m².
Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.
Pr tidspunkt beboerparkering i området.

DOKUMENTKONTROLL:

- Opplysninger fra selger
- Propcloud
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Det er svart ut muntlig på tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. Avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Flis bad og hall. Hellimt parkett i kjøkken/stue og teppe på begge soverom. 3-stavs parkett på oppholdsrom i hybel.
Vegger: Flis bad. Slette malte mur- og gipsvegger øvrige rom.
Himling: Slette overflater generelt.

Himlingshøyde er målt opp mot 2,93m høyde.

Boligen fremstår med lite bruksslitasje i forhold til alder i hoveddel. Normal slitasje i hybel.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering for salg av leilighet.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende oppgraderinger de seneste år:

- Hoveddel renoverert og oppgradert i 2022 med blant annet:
 - Nye bad
 - Nye overflater
 - Nye 2-lags isolerglass vinduer
 - Nytt kjøkken
- Ny felles heis etablert i 2024
- Felles tak renoverert i 2025

FELLESKOSTNADER:

Se opplysninger fra megler.

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
4.etasje	163	0	0	4
Kjeller	0	32	0	0
SUM BYGNING	163	32	0	4
SUM BRA	195			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Hoveddel:

Stue, kjøkken, hall, 2 bad, wc-rom, 2 soverom og gang.

Hybel:

Soverom, stue, bad og gang/kjøkken

BRA-e:

2 bodere i kjeller.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Det gjøres oppmerksom på at leiligheten har mange vinkler, skjevheter og komplisert planløsning. Dette kan medføre noe måleavvik, opp mot 2%. Det er opplyst at leiligheten ved tidligere salg har blitt målt til 166m², samme som tilsvarende leiligheter i etasjene under.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret kan ha mulighet til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Leiligheten disponerer to boder i kjeller på 5m² og 27m².

BRA-i:

Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e:

Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.

Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat frittstående garasje eller boder

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Casper Stenersen Mathiesen

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

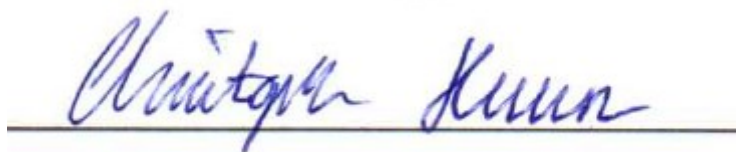
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Christopher Huun

Takstmann BMTF og Sivilingeniør Bygg

29/01/2026



Christopher Huun

1. Våtrom**1.1 Bad hovedleilighet****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Meget pent bad fra 2022. Flislagte vegger (storformat). Nedhengt gipshimling med innfelte spotter.

Badet inneholder dusjnise med innfelt rainshower, vegghengt toalett, innfliset badekar, servant med skuffer under og nisje for vaskemaskin og tørketrommel.

Det er avtrekksventil i himling. Ikke registrert tilluft. Må etableres spalte under dør eller hull i dør for å sikre tilfredsstillende luftsirkulasjon på bad.

Merknader:**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Pent flislagt gulv med storformat flis. Sluk i dusjnise.

Fall er målt med krysslaser og funnet tilfredsstillende lokalt fall rundt sluk og ledefall på gulvet forøvrig. Høydeforskjell fra sluk til terskel er målt over 25mm.

Registrert noe bom under noen flis i dusjen, men det er ikke registrert sprekker eller andre indikasjoner som tyder på løse fliser.

Merknader:**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2022
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Slukrenne i dusjnisse. Registrert banemembran med klemring.

Det er ikke boret hull i vegg fra tilstøtende rom for visuell kontroll og måling etter fukt i veggkonstruksjon, da vegger rundt bad er bygget opp av mur.

Det er foretatt overflatemålinger på erfaringsmessig utsatte steder. Ingen synlige tegn til skader eller forhøyede fuktverdier.

Innfliset badekar innebærer alltid noe risiko for at eventuelle lekkasjer og fuktskader ikke oppdages umiddelbart. Registrert liten luftespalte under badekarvegg. Konstruksjonen bør kontrolleres jevnlig.

Merknader:

1.2 Bad en-suite hoveddel

TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

En-suite bad i tilknytning til master bedroom fra 2022,

Badet har to ulike soner, bestående av én vask-/toalettsone og én dusj-/steamdusjsone. I vask-/toalettsone er det tapet på vegger, malt himling med dimbare spotter.

Sokkelflis på vegger.

I dusj-/steamdusjsonen er det fliser på veggene og nedsenket himling med spotter samt belysning i nisje som lyskilde.

Mekanisk avtrekksventil i himling. Tilluft via spalte under dør.

Opplyst fra selger at det er separat steamdusjsone med Tylö steamdusj.

Vegghengt toalett (Geberit Tek sisterne med innebygget sikringssystem) og baderomsinnredning med skuffer og dobbel, nedsenket keramisk servant med integrert armaturer fra Vola og Semplice.

Det er innfellbart speil med ramme og integrert belysning, elektrisk håndklettørker fra Vola. Steamdusjaggregatet fra Tylö er plassert i bakkant av garderobeskap i gang.

Merknader:

TG 1 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Pent flislagt gulv med storformat flis på gulv. Slukrenne i dusjnisse.

Fall er målt med krysslaser og funnet tilfredsstillende lokalt fall rundt sluk og ledefall på gulvet forøvrig.

Merknader:

TG 1 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Tilsvarende løsning med slukrenne som på hovedbad.

Vegger rundt bad er av mur og dermed ikke hensiktsmessig å borre for kontroll.

Det er fremlagt dokumentasjon på våtromsarbeider og garanti er fremdeles gjeldende.

Ingen synlige tegn eller forhøyede fuktverdier ved overflatemålinger.

Merknader:

1.3 Bad hybel

TG 2 1.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt bad fra 2001.

Badet inneholder dusjnisse med glassvegg, gulvstående toalett, servant med skap under og liten vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekksventil i himling over dusj, tilluft under spalte på dør.

Registrert noe smuss og svertesopp i fuger. Naturlig for et bad som er over 20år gammelt. Oppgraderinger må påregnes.

Merknader:

TG 2 1.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

30 x 30 cm fliser med varmekabler på gulv. Det ble målt en høydeforskjell på ca. 40 mm fra toppen av slukristen i nedsenket dusjhjørne til toppen av flisene ved dørterskel.

TG2 pga alder og slitasje på baderomsgulv.

Merknader:

©insti.no

TG 2 1.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2001

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Sluk av plast med tilhørende vannlås og klemring. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Det er boret 73mm hull i vegg fra tilstøtende rom (fra soverom) for visuell kontroll og måling etter fukt i veggkonstruksjon.

Ingen synlige tegn eller forhøyede fuktverdier.

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder og forventet gjenværende brukstid på membran er passert.

Merknader:**2. Kjøkken****TG 1** 2.1 Kjøkken hovedleilighet

Vanninstallasjonen er fra 2022

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Snekkerbygget kjøkken fra 2022 bygget av Rys Snekkeri.

Hellimt Chevron eikeparkett på gulv.

Følgende integrerte topp produkter fra Miele:

Integrert stekeovn.

Induksjonstopp med integrert ventilator og kullfilterløsning.

Oppvaskmaskin.

Kombiskap på 70 cm bredde med fryseskuff.

Vinskap.

Kaffemaskin.

Benkeplaten er i stein med underlimt vask og kjøkkenarmatur med Quooker-funksjon.

Mellom benk og overskap er det ført opp tilsvarende steinplate som sprutsikring.

Det er installert vannstoppesystem og komfyrvakt.

Kjøkkenet fremstår som meget påkostet og eksklusivt med lite brukslitasje.

Merknader:**TG 2** 2.2 Kjøkken hybel

- Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.
- Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
- Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Kjøkken fra 2001 med hvite profilerte fronter, laminat benkeplate med vaskekum og steketopp (to kokeplater) fra Bauknecht.

Kjøkkenavtrekk med kullfilterløsning.

3-stavs parkett på gulv. Noe bruksmerker fra vannsøl og generell slitasje.

Det ble ikke registrert komfyrvakt eller lekkasjeføler (waterguard). Dette anbefales alltid.

TG2 pga alder og slitasje på kjøkkeninnredning. Oppgradering og modernisering må påregnes.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Hovedleilighet ble renoveret i 2022 med eksklusive detaljer og materialer. Leiligheten fremstår som herskkelig og gjennomført.

Spesiallagde heltre dører med høyde på ca. 247 cm, med påkostede dørhåndtak. Integreerte skap og innredninger med god detaljeringsgrad og presisjon.

Bygården er klassisk eldre Frogner-bygård fra 1896. Skjevheter i gulv og vegger må påregnes, men ikke målt avvik utover toleranser ved stikkprøvekontroll av gulv.

Overflater i hybel bærer noe preg av slitasje og alder. Oppussing av overflater må påregnes.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Nyere vinduer med 2-lags isolerglass fra 2022 i hovedleilighet. Elektrisk solskjerming fra Notto på hovedsoverom.

Eldre vinduer tilhørende hybel med 2-lags isolerglass og trekarm. Ikke registrert datostempling i vinduer og antas derfor å være fra før 90-tallet.

TG2 er gitt pga alder på vinduer i hybeldel. Utskifting av disse vinduer må påregnes i nær framtid.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Luftig balkong på ca 4m² med utgang fra stue i hybeldel. Balkongen er vendt inn mot bakgård.
Rekkverk av stål, høyde målt til 101cm.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Punktene over er besvart med bakgrunn i VVS anlegg i hovedleilighet.

Røranlegg i hybeldel er av eldre årgang og består av vannledninger av kobberør og avløpsrør av plast. Må påregnes oppgradert i forbindelse med modernisering av kjøkken og bad i nær fremtid. Stoppekran i fellesareal.

Forøvrig bemerkes følgende vedrørende VVS-installasjoner tilhørende hoveddel:

VVS anlegget av av plast i rør-i-rør system og forkrummede rør, anlegget er delvis skjult og derfor noe begrenset å kontrollere.

Hovedstoppekran er plassert i skap ved bad. Stoppekran fungerer. Utløp fra eventuelt lekkasjevann ble ikke registrert.

Normalt trykk ved test av vanninstallasjoner.

Ingen vesentlige avvik registrert på VVS-installasjoner, men det gjøres oppmerksom på at det må påregnes vedlikehold og fornyelse av anlegg som har blitt delvis oppgradert gjennom forskjellige epoker og rehabiliteringer.

TG2 er gitt med bakgrunn av alder på VVS anlegget tilhørende hybeldel, forøvrig TG1.

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann for sameiet.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Kjøkkenventilatorer med kullfilterløsning. Tilluftventiler over vinduer. Avtrekk til sentral sjakt på kjøkken.

Det er ikke montert tilluftventiler i yttervegg. Dette anbefales på alle oppholdsrom.

Det ble ikke registrert tilluft på hovedbad eller bad på hybel.

Anbefales regelmessig lufting via vinduer for å sikre tilfredsstillende inneklima.

TG2 for ventilasjon er gitt med bakgrunn av at det ikke er mekanisk avtrekk på alle bad eller kjøkken. Det er heller ikke tilluftventiler i yttervegg på oppholdsrom.

Merknader:**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med nyere automatssikringer er plassert på vegg i gang.

Ved renovering av hovedleilighet ble det elektriske anlegget fornyet.

Det er fremlagt rikelig med dokumentasjon, bilder og samsvarserklæringer for arbeider utført av Grønn Strøm AS i 2022.

Det foreligger kursfortegnelse som samsvarer med antall og beskrivelse av kurser.

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL-anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

For hybeldel er det ikke fremlagt noe dokumentasjon for elektroinstallasjoner. Ikke opplyst om utfordringer med det elektriske anlegget.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHETER:

Det er ikke fremlagt byggemeldte godkjente tegninger og dermed ikke grunnlag for å vurdere eventuelle avvik fra godkjente planer.

Det er opplyst at det er utført omfattende rehabilitering av leiligheten, samt endring av planløsning. Ikke opplyst at dette er byggemeldt.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.3.1 Bad hybel Overflate vegger og himling

TG 2 er vurdert for vegger og overflater på bad, da det er registrert noe smuss og svertesopp i fuger. Naturlig for et bad som er over 20år gammelt. Oppgraderinger må påregnes.

1.3.2 Bad hybel Overflate gulv

TG2 pga alder og slitasje på baderomsgulv.

1.3.3 Bad hybel Membran, tettesjiktet og sluk

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder og forventet gjenværende brukstid på membran er passert.

2.2 Kjøkken hybel Kjøkken hybel

TG2 pga alder og slitasje på kjøkkeninnredning. Oppgradering og modernisering må påregnes.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 er gitt pga alder på vinduer i hybeldel. Utskifting av disse tre vinduer må påregnes i nær framtid. Forøvrig nyere vinduer.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 er gitt med bakgrunn av alder på VVS anlegget tilhørende hybeldel, forøvrig TG1.

6.3 Ventilasjon

TG2 for ventilasjon er gitt med bakgrunn av at det ikke er mekanisk avtrekk på alle bad eller kjøkken. Det er heller ikke tilluftsventiler i yttervegg på oppholdsrom.

Takstmannens vurdering ved TG3:

Egenerklæring

Colbjørnsens gate 13 A, 0256 OSLO

08 Dec 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Colbjørnsens gate 13 A

Postadresse

Colbjørnsens gate 13 A

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Leiligheten ble kjøpt i juni 2021, med overtakelse i sept. 21.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg brukte ca. 12 mnd på totalrenovering av hoveddelen, ikke hybelen. Jeg har bodd i leiligheten siden juli 2022.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Mathiesen, Casper Stenersen

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2022

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Arbeidet omfattet total utskifting av overflater, membran, rør, soilrør og sanitærutstyr.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

DS Rørlegger, Christiania Rørleggerbedrift AS og Nordrum

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2022

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye vinduer

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bykle Vinduer og Nordrum

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Vært noe fuktig i kjelleren. Dette er nå fikset og sameiet har installert et avfuktingsanlegg og montert stålgitter (vegger og dører)

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

2025

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert nye sålebank rundt hele fasaden

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ansnes Eiendom sine underlevendører

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2022

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alt nytt EL i forbindelse med totalrenoveringen.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Grønn Strøm AS



10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2022

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt soilrør

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Christiania Rørleggerbedrift AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2022

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**



Faglært Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nye varmekabler i alle gulv, bortsett fra hybelen. Alle rom er egne soner som styres med app

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Grønn Strøm AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Bygget ny peis i forbindelse med totalrehabilitering i 2021/2022

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Avdekket råteskader i kjelleren i 2025. Alt dette er nå utbedret og fikset for 2 mill. Utført av Mycoteam og Ansnes Eiendom.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2025

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Loftet er bygget om til to leiligheter.

25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ansnes Eiendom

25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Ja Nei Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95641268

Egenerklærings skjema

Name

Date

Mathiesen, Casper Stenersen

2025-12-08

Identification

 **bankID** Mathiesen, Casper Stenersen



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

Egenerklærings skjema

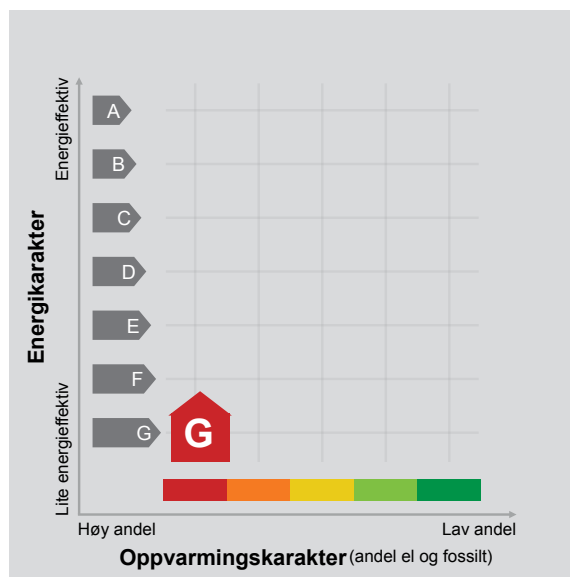
Signed by:

Mathiesen, Casper Stenersen 08/12-2025 21:48:16 BANKID

ENERGIATTEST



Adresse	Colbjørnsens gate 13A
Postnummer	0256
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	213
Bruksnummer	65
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80508352
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-190913
Dato	18.11.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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



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

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Følg med på energibruken i boligen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1896
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	166
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Nabolagsprofil

Colbjørnsens gate 13A - Nabolaget Uranienborg - vurdert av 192 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige



Offentlig transport

Riddervolds plass i Skovveien Linje 21	3 min	0.2 km
Niels Juels gate Linje 12	3 min	0.3 km
Nationaltheatret T-bane, buss, flytog, tog, trikk	10 min	0.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	13 min	1.1 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min	1.1 km

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	5 min	0.4 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	10 min	0.8 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	20 min	1.6 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	2.4 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	2 min	0.2 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	9 min	0.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

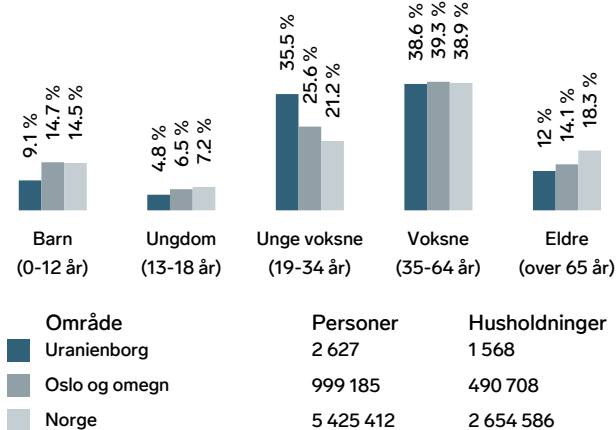
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Barnehager

Lycee Francais Rene Cassin Doslo (3-5 ...) 97 barn	1 min	0.1 km
Solrosen Steinerbarnehage (2-5 år) 15 barn	3 min	0.3 km
Hydroparken barnehage (1-5 år) 36 barn	5 min	0.4 km


Dagligvare


Meny Frogner	3 min	
Joker Briskeby Søndagsåpent	4 min	0.3 km

Primære transportmidler









-  1. Trikk
-  2. Gående
-  3. Egen bil

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 91/100

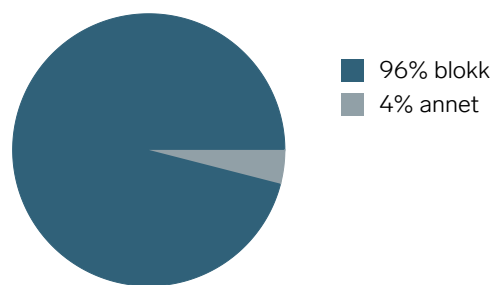
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 87/100

 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

Sport

-  Inkognito terrasse balløkke 4 min 
Ballspill 0.3 km
-  Uranienborg skole 6 min 
Aktivitetshall 0.5 km
-  SATS Solli plass 6 min 
-  EVO Oscarsgate 12 min 

Boligmasse





«Dette er byens hyggeligste nabolag!
Ingen over, ingen ved siden!»

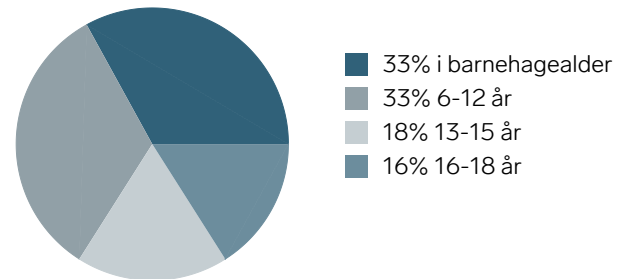
Sitat fra en lokalkjent



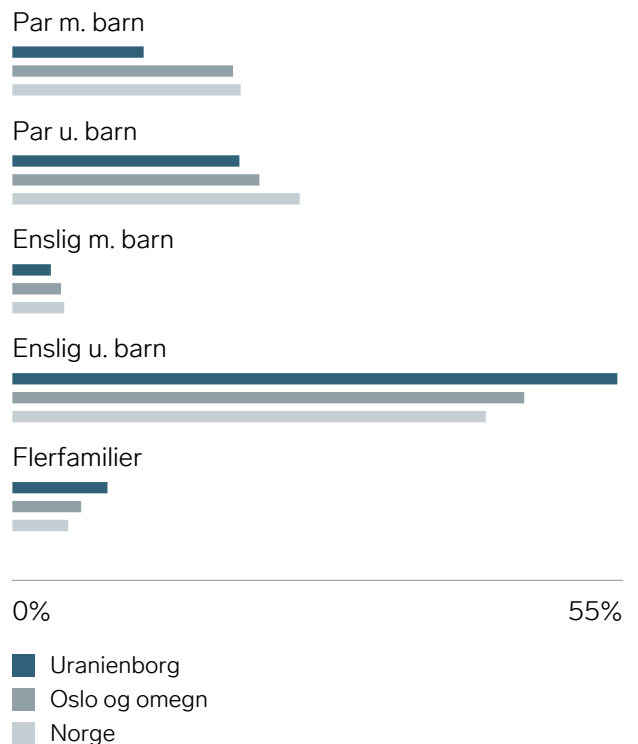
Varer/Tjenester

-  VIA Vika Shopping & Restauranter 12 min 
-  Apotek 1 Skovveien 3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

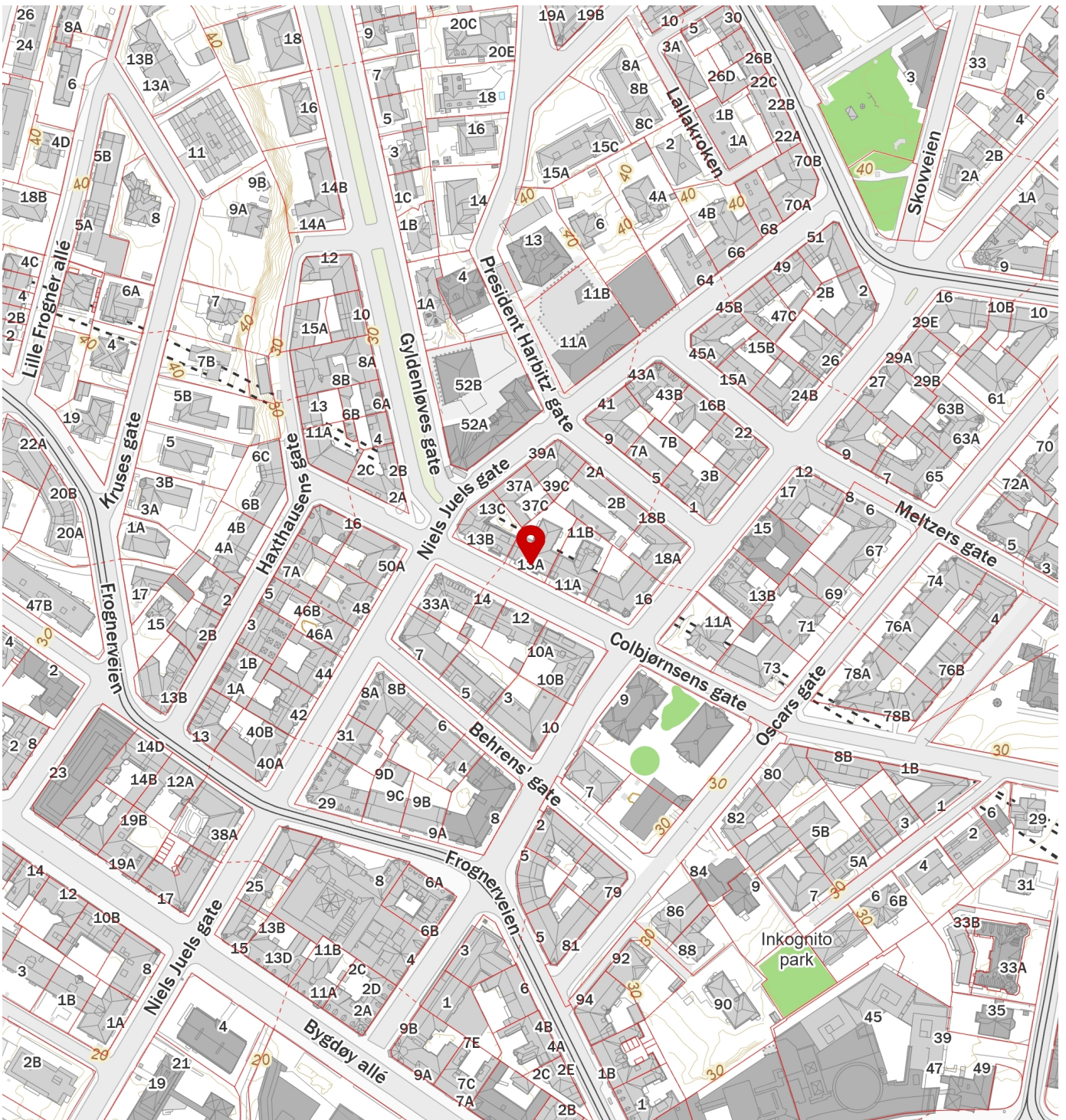
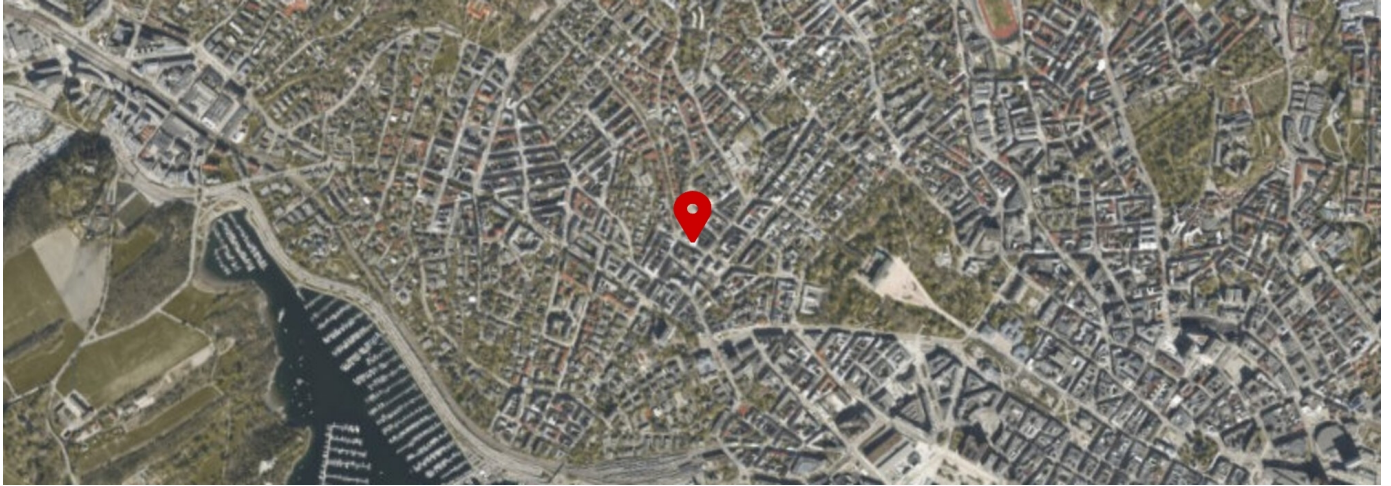


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

Vedtekter for SAMEIET COLBJØRNSGATE 13 A

Vedtatt oppdatert i nåværende form på ekstraordinært sameiermøte 15.05.2018

§ 1 Navn og forretningssted

Sameiets navn er Sameiet Colbjørnsensgate 13 A med forretningsadresse Colbjørnsensgate 13 A, 0256 Oslo.

§2 Medlemmer

Sameiets medlemmer er eierne av de 8 boligseksjonene (selveierleiligheter) av gnr.215 bnr. 0065.

§3 Formål (oppdatert årsmøtet 19.04.23)

Sameiet Colbjørnsensgate 13 A skal ivareta medlemmenes felles interesser, herunder forvalte den felles eiendom av gnr. 215 bnr. 0065. Sameiets formål er boliger.

§4 Sameiermøte

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver leilighet.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde første sameiermøte etter at fullmakten er signert, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. En fullmektig kan kun representere én sameier i tillegg til sin egen stemme.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Innkalling til sameiermøte, meldinger, varsler og annen informasjon kan skje pr e-post til de sameierne som har godtatt dette. Når sameierne skal gi meldinger til styret kan dette gjøres til den e-postadresse som innkallingen har oppgitt. Innkalling til sameiermøte kan også skje skriftlig på vanlig måte dersom styret velger dette.

§5 Ordinært sameiermøte

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av mars måned. Styret berammer møtet og varsler sameierne i god tid. Saker som en sameier ønsker behandlet, må sendes styret innen en frist som styret fastsetter. Fristen skal varsles senest innen tre uker før fristens utløp.

Innkallingen til møtet skal skje skriftlig med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og dagsorden, og med den skal følge styrets årsberetning, regnskap i revidert stand og de forslag som skal behandles. For at forslag som er nevnt under §4 og §5 skal kunne behandles av sameiermøtet, må hovedinnholdet være beskrevet i innkallingen.

På det ordinære årsmøtet skal behandles:

1. Godkjenning av innkallingen og fullmakter.
2. Valg av protokollfører og en sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder.
3. Styrets årsberetning.
4. Godkjenning av årsregnskapet.
5. Andre saker nevnt i innkallingen.
6. Budsjett for inneværende og neste år.
7. Valg av styreleder, øvrige styremedlemmer, valgkomité og revisor

Det kreves to tredels flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees som vesentlige. Beslutninger som medfører utgifter for en enkelt sameier på mer enn kr. 10.000,- anses alltid som vesentlige.
2. Vedtektsendringer.

3. Salg, bortfeste eller pantsetting av noen del av sameiets eiendom.
4. Lån jfr. § 16.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eiendommen eller vesentlige deler av det bebygde areal krever enstemmighet.

Øvrige vedtak treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Sameiermøtet kan ikke behandle andre saker enn de som er nevnt i innkallingen.

For hver enkelt sak kan sameiermøtet vedta at det skal holdes skriftlig avstemning.

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om saker (rettshandel) overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning i (saker) rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i saken.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak i sameiermøtet. Protokollen leses opp ved møtets avslutning og underskrives av møtelederen og en sameier valgt av møtet etter §5, annet avsnitt nr. 2.

§6 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller minst 3 sameiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til møtet med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt de saker som skal behandles. For øvrig gjelder reglene §§ 4 og 5.

§7 Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder og minst to medlemmer. Styret velges av sameiermøtet. Styrets funksjonstid er ett år.

Styremedlemmene honoreres ikke.

§8 Styrets kompetanse

Styret står for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Styret er helt ut underlagt sameiermøtets vedtak. Det skal fremlegge alle saker av viktighet, herunder spørsmål om utførelse av større arbeid som ikke er uoppsettelige.

Styret har myndighet i alt som vedrører den daglige driften av eiendommen. Styret forplikter sameiet ved underskrift av formann og et av styremedlemmene.

Nyanskaffelser og utbedringer som etter vedtektene §5 må anses som vesentlige, skal settes ut på anbud.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

§9 Styremøter

Styremøte avholdes når styrets leder finner det nødvendig, eller når minst to styremedlemmer ber om det, dog minst to ganger i året.

Styrets leder innkaller til styremøtene med angivelse av tid og sted, samt hvilke saker som skal behandles.

Det føres protokoll over styrets forhandlinger.

§10 Valgkomité

Valgkomiteen skal bestå av minst en person og skal fremme forslag på medlemmer til styret, valgkomité og eventuelt oppnevnte komiteer.

§11 Revisor

Revisor skal revidere regnskaper og vurdere den økonomiske stilling hvert år og forsikre seg om at styrets og regnskapsførers disposisjoner er i samsvar med budsjett og andre vedtak truffet av sameiermøtet og at regnskapene er ført I tråd med god regnskapsskikk. Revisor skal avgi beretning i så god tid at denne kan sendes ut sammen med innkallingen til det ordinære sameiermøtet.

§12 Sameiernes rettigheter og plikter

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

Sameiet skal ha husordensregler, og den enkelte sameier og andre beboere er forpliktet til å overholde disse.

Sameieandel i den i §§ 2 og 3 nevnte eiendom og retten til den tilhørende leilighet kan ikke skilles, men kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte.

En overdragelse eller fremleie av leilighet skal på forhånd meddeles sameiets styre som ikke kan nekte godkjennelse uten saklig grunn. Det samme gjelder utleie av hybelleiligheter. Utleier forplikter å gjøre leietakeren kjent med vedtekter og husordensregler. Ved et eventuelt salg skal vedtektene og gjeldende husordensregler tas inn i salgskontrakten. Selger er ansvarlig for tap som sameiet måtte bli påført hvis dette ikke blir gjort.

Seksjonen må ikke brukes slik at den er til unødig eller urimelig ulempe for øvrige beboere.

Enheter eller hybler i sameiet kan ikke leies ut via kortsiktige utleiestrukturer som Airbnb i mer enn 90 dager i året. (Vedtatt i 2022)

§13 Eierskap (vedtatt på årsmøtet 19.04.23)

Ingen sameiere kan eie mer enn en (1) leilighet i sameiet. Det er kun privatpersoner som kan eie seksjoner i sameiet. Det er ikke lov å dele opp (seksjonere) en leilighet til to eller flere leiligheter.

§14 Våtrom/kjøkken (vedtatt årsmøte 2022, bekreftet 19.04.23)

Hvis en seksjon skal ha full rehabilitering av bad eller kjøkken så skal tilstøtende soilrør og vannrør tilhørende husets grunnleggende VVS infrastruktur også skiftes ut hvis disse er foreldet. Utskiftningen av disse rørsystemene skal utføres av et rørleggerfirma som er godkjent av Styret og skal bekostes over Sameiets fellesutgifter. Hensikten er å sikre samordning og kvalitet på denne felles infrastrukturen.

§15 Vedlikehold

Indre vedlikehold av seksjonen påhviler den enkelte sameier. Vedlikehold av egen seksjons ventilasjonsvifte, ytterdører, vinduer og balkonggulv og rekkverk på balkong, er den enkelte sameiers ansvar.

Ytre vedlikehold er sameiets ansvar, men sameiermøtet kan vedta at nærmere angitte vedlikeholdsoppgaver kan pålegges den enkelte sameier.

§16 Fellesutgifter

Felles utgifter skal etter vedtatt budsjett utlignes på seksjonene. Hvis ikke annet er vedtatt, fordeles den enkelte kostnad etter sameierbrøk.

Huseierforsikring tegnes for hele eiendommen under ett. Eventuell forsikringssum som måtte bli utbetalt skal brukes til å gjenopprette skaden. Hver sameier plikter å være ansvarsforsikret for skade som kan påføres andre leiligheter i sameiet eller fellesrom. Bevis for dette skal fremvises styret på forespørsel.

Ved spesielt store vedlikeholdsprosjekter kan den enkelte sameier velge om han vil betale inn ekstra midler over tid til sameiets konto, eller betale alt inn i en sum før kontraktsinngåelse av prosjektet.

Den enkelte sameier forplikter seg til å ha minst tre måneders fellesutgifter på konto til enhver tid slik at sameiet har likviditet til å møte sine forpliktelser.

§ 17 Belåning

Sameiermøte kan med 2/3 flertall gi styret fullmakt til å ta opp lån. De garantier og annen sikkerhet som sameiet skal stille, må fremgå av vedtaket.

§18 Mislighold og fravikelse av bruksretten

Hvis en sameier eller leier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge fraflytting og salg. Se §38 Lov om eierseksjoner.

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten (utkastelse). Se §39 Lov om eierseksjoner.

§19 Oppløsning

Sameiet Colbjørnsensgate 13 A kan ikke oppløses eller omdannes til andre eierformer

§20 Generelle bestemmelser

For øvrig kommer de til enhver tid gjeldende lovbestemmelser for eierseksjonssameier til anvendelse.

Eventuell tvist i forbindelse med disse vedtektene avgjøres med bindende virkning ved voldgift.

Sameiet Colbjørnsensgate 13 A

Husordensregler gjeldende fra 19.04.23

1. Generelt

- 1.1. Husordensreglene skal bidra til å gjøre Colbjørnsensgate 13 til et godt og trygt sted å bo for alle beboere. De skal også bidra til et godt naboskap til de som bor i eiendommene rundt oss.
- 1.2. Sameierne skal gjøre eventuelle leietakere og besøkende kjent med "Husordensreglene" når dette er relevant.
- 1.3. Reglene fastsettes og overholdes i henhold til Statutter for Sameiet Colbjørnsensgate 13.

2. Orden Ytre Fellesområder

- 2.1. Ytre Fellesområde inkluderer: Hovedinngang, forhage, fortau foran, port til bakgård, bakgård.
- 2.2. Det benyttes ikke vaktmestertjenester for å holde orden på fellesområdene.
- 2.3. Sameierne og leietakere hos sameierne må aktivt delta for å holde utearealene ryddige og rene, og påse at forsøpling hindres. Dette gjøres ved å bidra på dugnad som normalt blir avholdt vår og høst, og ved at alle tar eget initiativ til løpende rydding og renhold når dette er nødvendig.
- 2.4. Sameiet disponerer for øyeblikket fire søppelcontainere som står i bakgården: To til papp/papir og to til organisk/plast/generell. Vennligst respekter kommunens regler for kildesortering. Søppel som er satt utenfor containerne vil ikke bli hentet av Renovasjonsetaten.
- 2.5. Det er satt ut to askebegre i bakgården for å hindre brannfare og forsøpling. De som bruker askebegrene er ansvarlig for at disse blir tømt slik at brannfare hindres og forsøpling ikke skjer.
- 2.6. Sameierne skal aktivt bidra til å stille beplantning i forhage og bakhage. Arbeidet med stell av beplantning gjøres på felles dugnad, og når stell er løpende nødvendig, slik som luking og vanning. Det er alle Sameieres ansvar å følge dette opp.
- 2.7. Snømåking og strøing foran hoveddøren og foran felles port til bakgården skal gjøres ved snøvær, og det forventes at alle sameiere og leietakere bidrar. Det er ikke Sameiets ansvar å følge opp leietakere, men Sameiere som har leietakere har ansvar for å følge opp at deres egne leietakere bidrar. Alle Sameiere og leietakere som benytter bakhagen som adkomstvei til huset, er ansvarlig for å holde adgang fra portrom til inn-/utgangsdør åpent og tilgjengelig sommer- og vinterstid, slik at det opprettholdes trygg adkomst. Dette gjelder alle som benytter adkomstvei til leilighetene, kjeller og loft, eller på annen måte benytter inn-/utgangsdøren mot bakgården. Ansvarer innebærer særlig snømåking og strøing av adkomstmulighet vinterstid. Utstyr og sand til snømåking og strøing besørges av Sameiere, og er tilgjengelig i portrommet eller i felles redskapsbod i bakhagen.
- 2.8. Parkering på eiendommen av biler, motorsykler o.l. er ikke tillatt. Det er mulig å søke styret om dispensasjon fra dette forbudet.
- 2.9. Sykler, større leker for barn o.l. skal settes på anvist plass.
- 2.10. Hovedinngangsdør, port til bakgård og bakdør skal til enhver tid holdes låst.

- 2.11. Sameierne sørger for at utvendig lys ikke brukes unødvendig og at lyspærer skiftes om nødvendig.

3. Orden Indre Fellesområder

- 3.1. Indre Fellesområder inkluderer: Oppgang fra hovedinngang, oppgang fra bakgård, fellesområder kjeller, fellesområder loft.
- 3.2. Av hensyn til rengjøring og brannsikring skal hovedinngang, trappeopp ganger, korridorer i kjeller og loft ikke brukes som lagringsplass.
- 3.3. Det skal holdes orden i fellesboder på loft og i kjeller. Alle Sameiere, og leietakere som eventuelt benytter boder, skal sørge for orden. Sameiere som flytter, skal ta med seg sine eiendeler og ikke etterlate noe i Sameiets fellesboder.
- 3.4. Det er spesielt viktig at det tas hensyn til mulig brannfare ved lagring på loft. Dette gjelder generelt alt som kan forårsake eller forsterke en brann med særlig vekt på maling, lakk og andre bokser med kjemikalier.
- 3.5. Beboerne (Sameiere og leietakere) i de respektive etasjene er ansvarlig for å skifte lyspærer når det er nødvendig. Den som oppdager pærer som ikke virker i fellesområdene, skal ta initiativ til å bytte pære. Kvitteringer sendes til Sameiets regnskapsfører.
- 3.6. Vasking av trappene i oppgangen foran og bak er satt bort til firmaet "Rene Trapper AS". Er det klage på utførelse av trappevask, vennligst ta kontakt med regnskapsfører eller en av de andre styremedlemmene.

4. Ro

- 4.1. Alminnelige regler for ro og orden skal overholdes.
- 4.2. Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og mellom kl. 23.00 og 08.00 lørdager og søndager. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylutte aktiviteter.
- 4.3. Oppussingsarbeider bes begrenset til mellom 07.00 til kl. 19.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.
- 4.4. Ved selskapelighet som innebærer forventet uro og støy som kan sjenere naboer etter kl. 23:00, er beboer pliktig til å gi et nabovarsel minst to dager før.

5. Annet

- 5.1. For å ha så høy brannsikkerhet som mulig, er den enkelte Sameier forpliktet til å ha brannslukningsapparat som virker og røykvarsler med batteri som virker, i leiligheten.
- 5.2. Alle beboerne i leilighetene skal ha to rømningsveier i tilfelle brann.

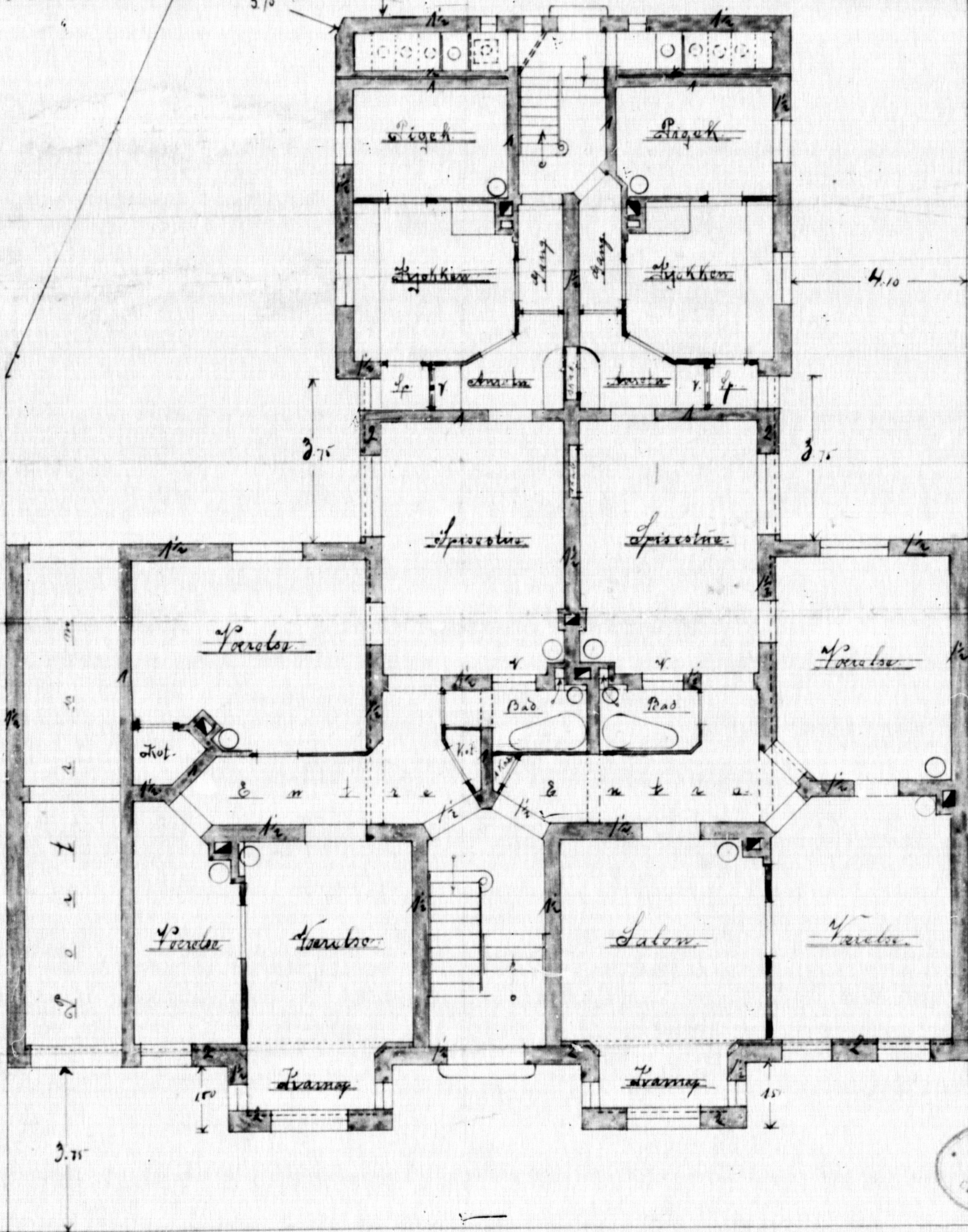
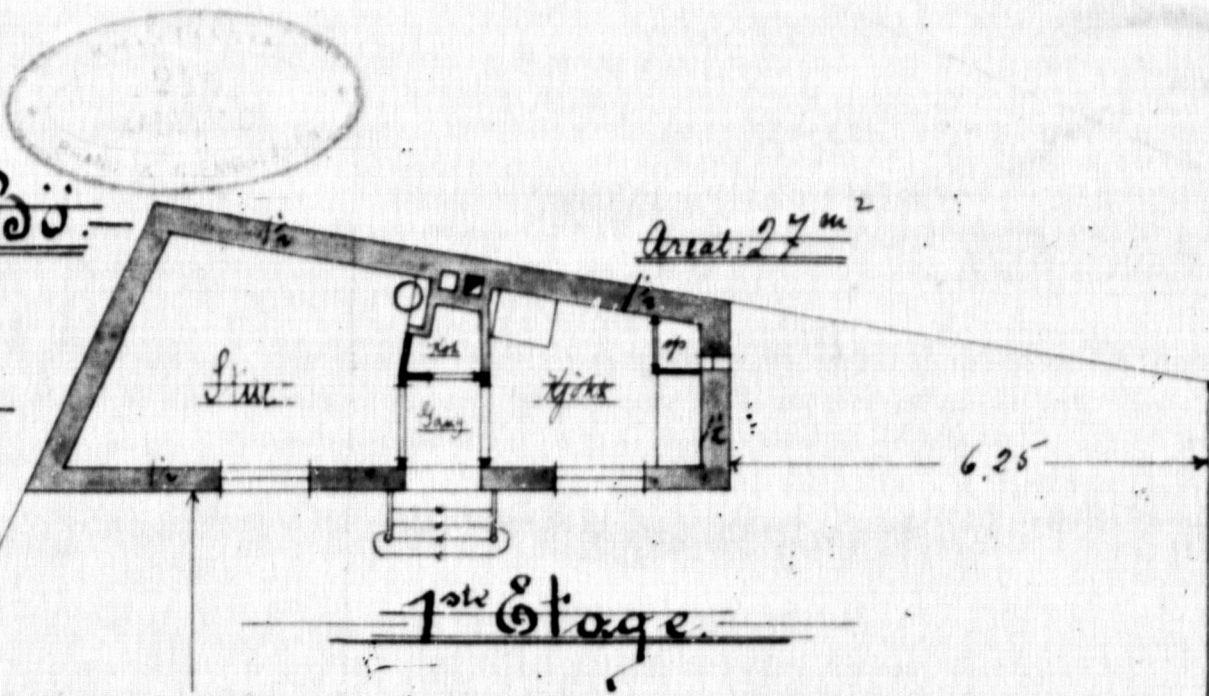
Hr: Direktör Christian Bj.

Kolbjørnsens G: 13.

V. D. J. No. 238.95



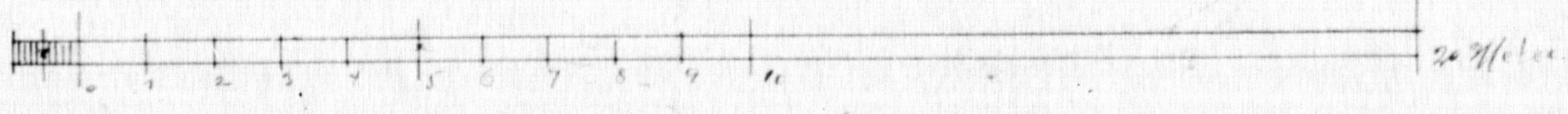
113.95 I



Areal 391.50 m²



K o l b j ø r n s e n s g a d e



Hr. Direktör Christian Böö.

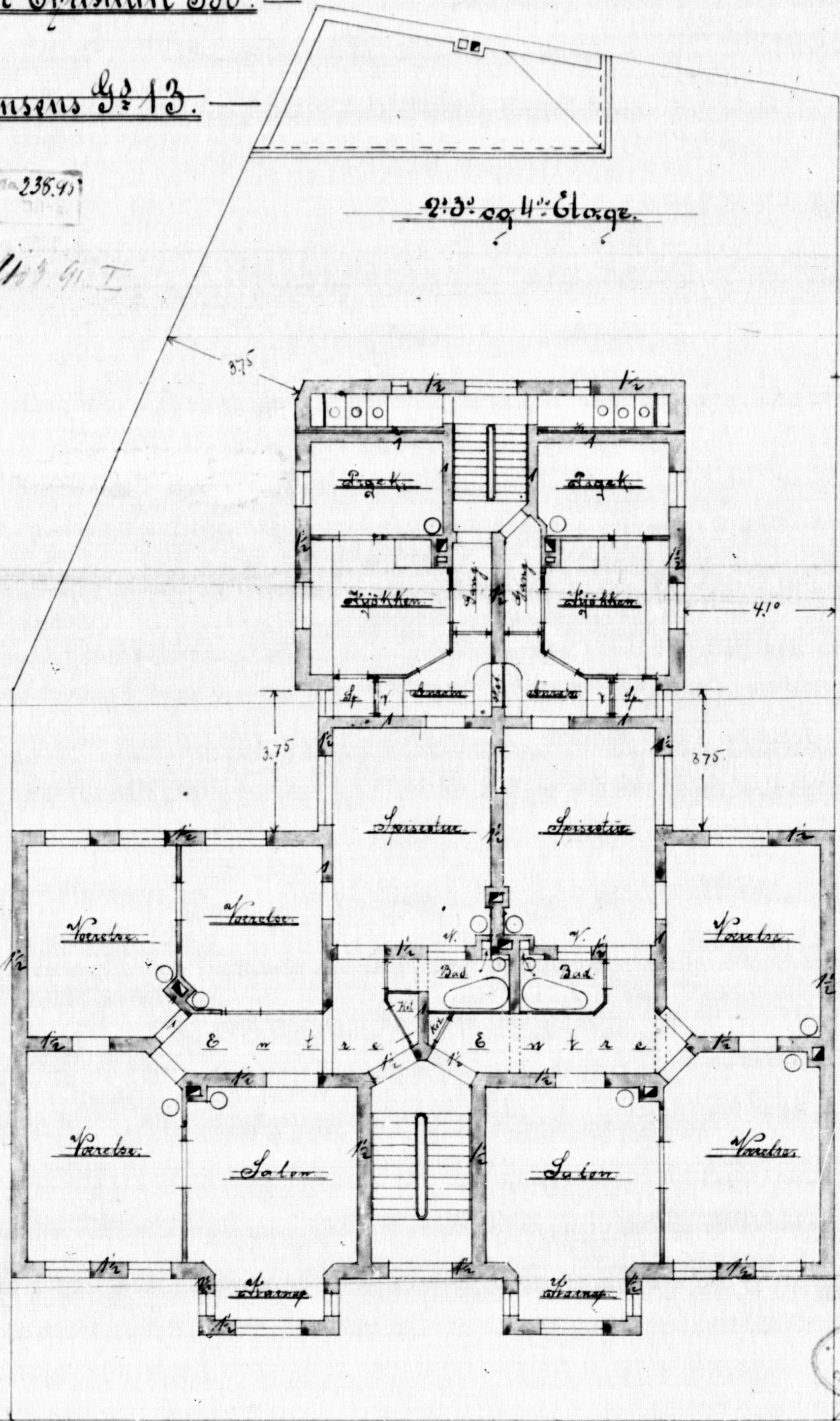
Koffhjärensens G: 13.

V. D. I. No 238.45

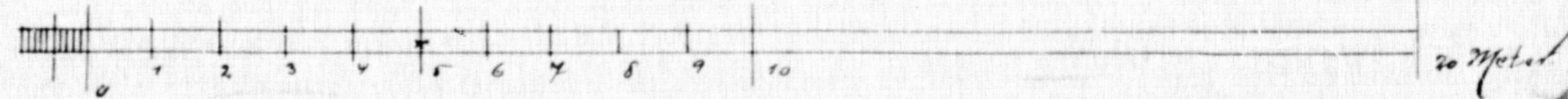


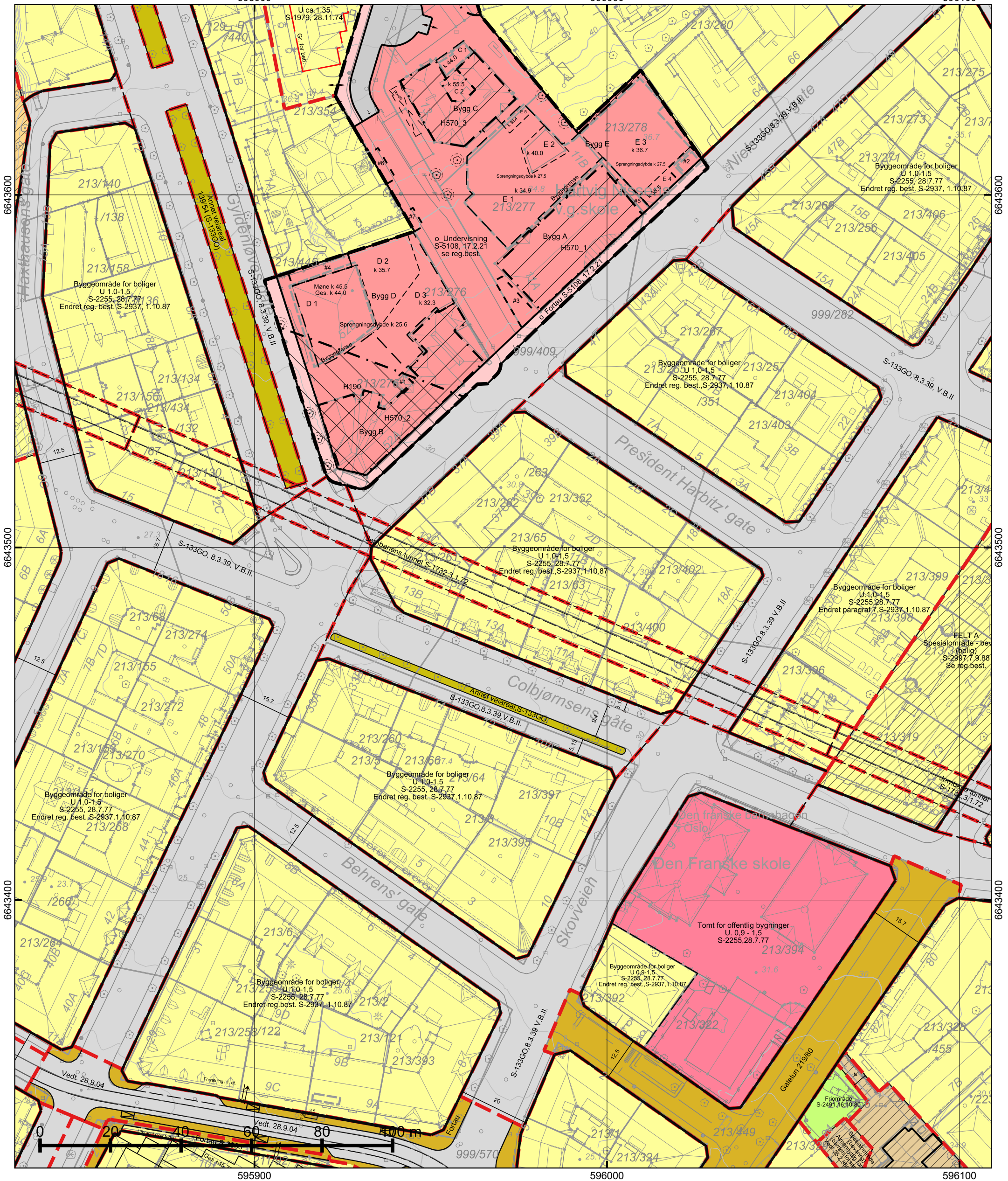
1109 91 I

2:3^o og 4^o Gløse.




O. B.



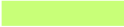





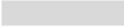












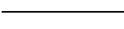






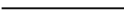
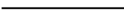
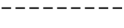
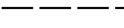

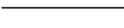



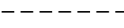

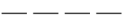


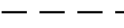





*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 18.11.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>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.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. 		
	PlottID/Best.nr: 149939/ 86522509	Deres ref.:	
	Adresse: Colbjørnsens gate 13	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 213/65			

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Inn-/utkjøring
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Veistengning/fysisk kjøresperre
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Avkjørsel
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Innkjøring
	311 - Annet veiareal		Utkjøring
	312 - Fortau		Eksisterende tre som skal bevares
	316 - Gatetun/gågate		
	1162 - Undervisning		
	2010 - Veg		
	2012 - Fortau		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	325 - Veigrunn i tunnel		
	913 - Formålvavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	932 - Regulert kant kjørebane		
	Formålgrense		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		
	Grense for bebyggelse		
	Beregnet senterlinje veg		
	Regulert kjørefelt		
	Bygningens avgrensning i beb. plan		
	Byggegrense		
	Bebyggelse som inngår i planen		
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)		

595800

596100

6643800

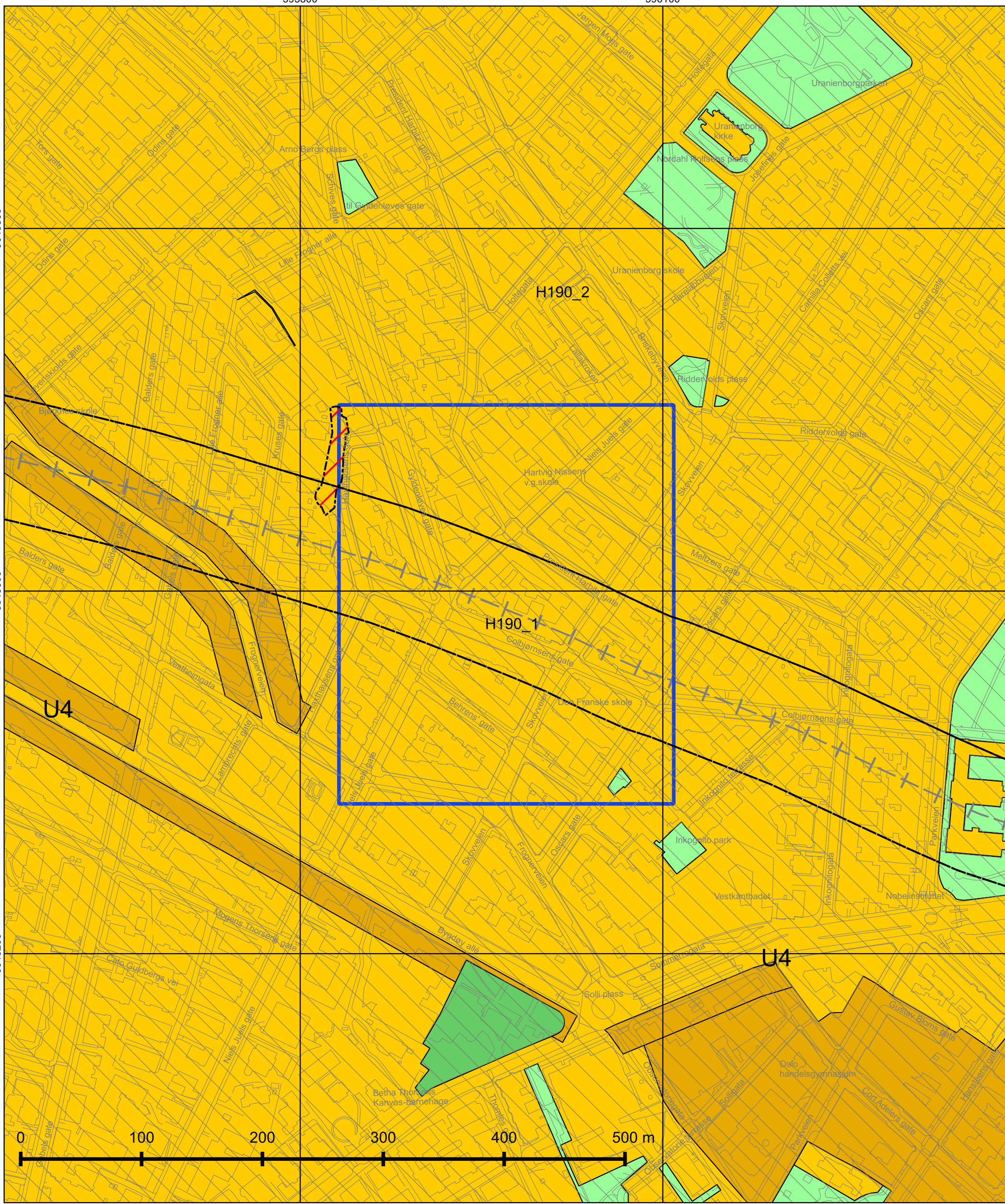
6643800

6643500

6643500

6643200

6643200



595800

596100

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 18.11.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr.: 149939/86522509

Deres ref.:

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



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Bastian Hesselberg Bjerke
COLBJØRNSSENS GATE 13A

Dato: 18.11.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86522509
8864091

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.213 BNR. 65

Vi viser til bestilling av 20251118 for COLBJØRNSSENS GATE 13A.

GNR. 213 BNR. 65

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.01.1896.

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

737 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

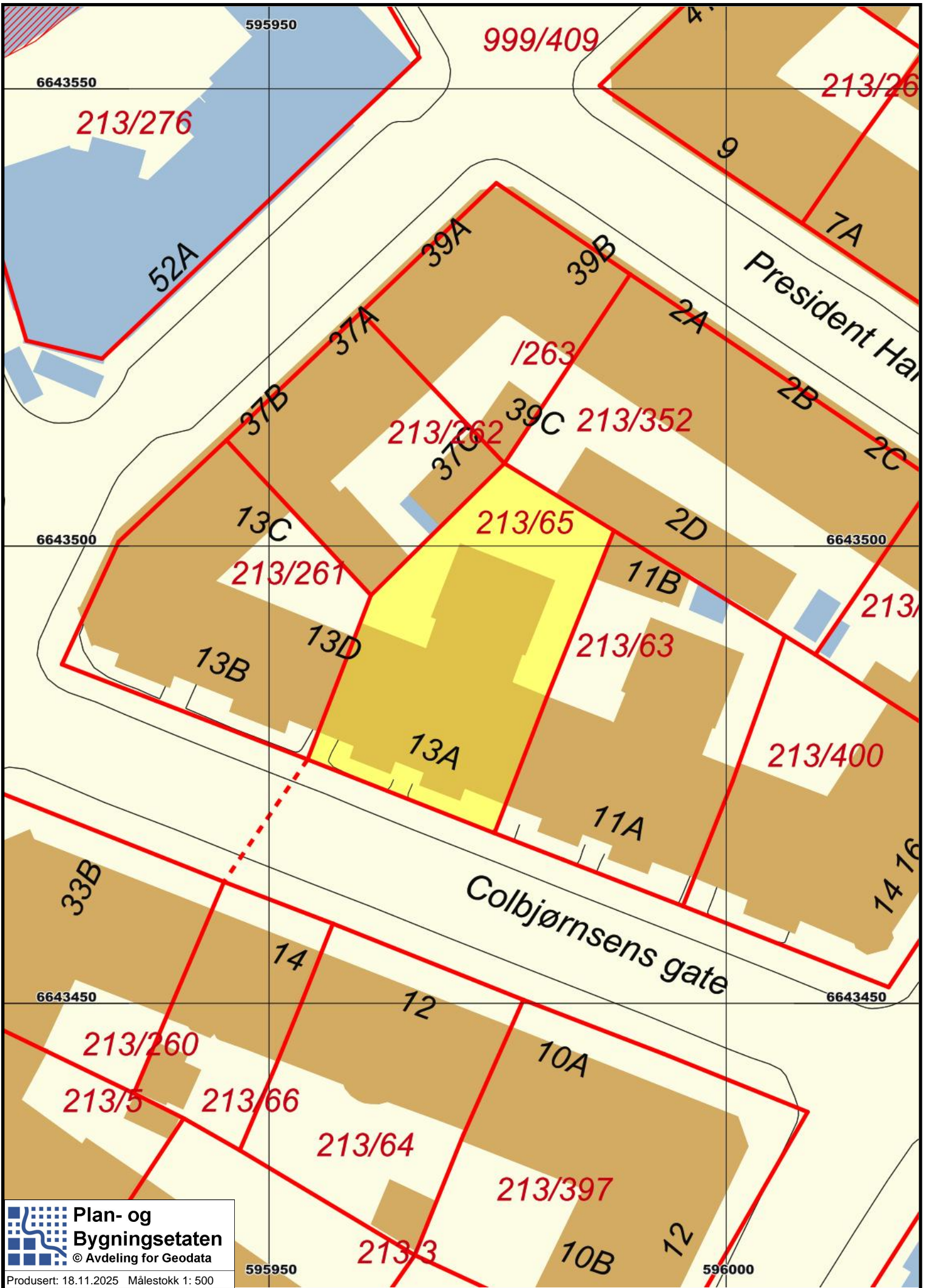


Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



999/409

213/26

213/276

52A

7A

President Halv

37A

39A

39B

2A

37B

1/263

39C

213/352

2B

2C

13C

213/65

2D

6643500

213/261

11B

213/

13B

13D

213/63

13A

11A

213/400

14 16

33B

Colbjørnsens gate

14

12

6643450

213/260

10A

213/5

213/66

213/64

213/397

12

213/3

10B

595950

596000