

aktiv.





Eiendomsmegler/ Partner

Jonas Huser

Mobil 913 68 759

E-post jonas.huser@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 33 500 000,-
Omkostn.: Kr 206 866,-
Total ink omk.: Kr 33 706 866,-
Selger: Expoform Utvikling AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2025
BRA-i/BRA Total 203/240 kvm
Tomtstr.: 1291 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 48, bnr. 108
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1007250166

Eksklusiv, nyoppført enebolig over 3 plan - Høy standard - Stor takterrasse

John Colletts Allé 108 C - Fantastisk nyoppført bolig m/Bergskogen som nærmeste nabo

Nyoppført, moderne, lekker og gjennomarbeidet arkitekttegnet enebolig. Meget attraktivt, etterspurt og barnevennlig boligområde. Boligen går over 3 plan og har stor takterrasse på hele 49 m². Luft-til-vann varmepumpe og vannbåren gulvvarme. Et unikt hjem tegnet av sivilarkitekt Eirik Ryssgård og plassbygget av Follohus.

Familievennlig planløsning m/ sosial og åpen kjøkkenløsning mot spisestue og stue i 1. etg. og utg. til markterrasse og hage via skyvedører. 2. etg. består av en lys stue, hovedsoverom m/walk-in-garderobe og en-suite bad/dusj, 2 soverom, familiebad m/dusj, og trappeløp til takterrassen. Kjeller inneholder vaskerom, bad, god bodplass og teknisk rom. Boligen har egen inngang til kjeller.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	59
Egenerklæring	93
Nabolagsprofil	98
Søknad om seksjonering	101
Arealbekreftelse	115
Reguleringskart	117
Energiattest	131
Tegninger	137
Utearealer	138
Vedtekter	139
Budskjema	145

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 203 kvm

BRA - e: 37 kvm

BRA totalt: 240 kvm

TBA: 83 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 60 kvm Entré, gang med trapp, 2 boder, teknisk rom, vaskerom, bad

BRA-e: 19 kvm Bilheis

1. etasje

BRA-i: 63 kvm Entré, toalettrom, stue/kjøkken

BRA-e: 18 kvm Bilheis

2. etasje

BRA-i: 80 kvm Gang, omkleddingsrom, 3 soverom, familiebad, stue, bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

34 kvm Markterrasse

3. etasje

49 kvm Takterrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1291 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt med felles innkjøring for seksjonene. Se vedlagt seksjoneringsbegjæring. Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Beliggenhet

Eiendommen har en rolig, men sentral beliggenhet på Berg. Boligen ligger rett ved inngangen til frodige Bergskogen med turvei gjennom bøkeskogen for å komme til Ullevål hageby - og populære Damplassen. Bergskogen er Europas nordligste bøkeskog som i 1814 ble plantet av Jonas Collett rundt Berg gård.

Tåsen senter, som ligger omtrent 5 minutters gange unna, har blant annet Spar med posttjenester, apotek, bokhandel, Nille, klesbutikker og Tåsen cafébar. På Voldsløkka finner du en stor, søndagsåpen grønnsaksbutikk. Både Peppes Pizza og Pizzabakeren tilbyr take away. Storo Storsenter har et rikt utvalg av butikker og gode shoppingmuligheter.

Innen få minutters gange finner du også populære Damplassen med koselige butikker, Åpent Bakeri og søndagsåpen kolonial. Ullevål Stadion ligger også i nærheten, med et bredt servicetilbud som dagligvarebutikker, apotek, vinmonopol, treningssenter, sportsforretninger og spisesteder. Kort vei til Rikshospitalet, Ullevål sykehus, NRK og Universitetet i Oslo.

For den aktive er området et lite paradys med Bergskogen som nabo, mens både Havnabakken og Damefallet byr på fine tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Fra boligen er det kort vei til Nordmarka med endeløse turmuligheter, og idylliske Sognsvann frister med bading om sommeren og skøyter om vinteren. I tillegg ligger Berg Tennisklubb kun ett minuttsgange unna.

Beliggenheten er svært barnevennlig med flere barnehager i umiddelbar nærhet, blant annet Berglåven og Bergtunet. Området sogner til populære Berg skole rett ved, og Tåsen skole som ligger bare et par minutters gange unna.

Kollektivtilbudet er utmerket: Berg T-banestasjon ligger kun få minutters gange fra boligen og tar deg raskt til sentrum eller marka. Det er også kort vei til busslinjene 23/24 og 34.

Her får du en attraktiv beliggenhet som kombinerer grønne omgivelser med sentral og praktisk tilgang til alt du trenger i hverdagen.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veietablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Berg skole (1-7 kl.) - rett ved

Tåsen skole (1-7 kl.) - 8 min gange (0,7 km)

Ullevål skole (1-7 kl.) - 15 min gange (1,3 km)

Voldsløkka skole (8-10 kl.) - 12 min gange (1,1 km)

Vestre Aker skole (8-10 kl.) - 17 min gange (1,5 km)

Nydalen videregående skole - 14 min gange (1,2 km)

Blindern videregående skole - 16 min gange (1,4 km)

Skolekrets

Berg skole

Offentlig kommunikasjon

Buss: Berg (Linje FB3, 23, 24) - 4 min gange (0,4 km)

T-Bane: Berg (Linje 5)-3 min gange (0,5 km)

Trikk: John Colletts plass (Linje 17, 18) - 19 min gange (1,7 km)

Tog: Nydalen stasjon (Linje RE30, R31) - 21 min gange (1,8 km)

Bygningssakkyndig

Remi Bjørnstad

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Flat takkonstruksjon, tekket med sveisepapp og sedum langs ytterkantene. Takvann ledes vekk via innvendige nedløp. Yttervegger over grunnmur er oppført i bindingsverk i trekonstruksjoner. Utvendig kledning består av stående og liggende panel. Drenering fra byggeåret. Grunnmur i betong/mur med støpt såle mot grunn, fundamentert på fast grunn (fjell) eller komprimerte masser, basert på vanlig byggemetode for området.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nye bad/ våtrom 2025

Arbeid utført av: Follohus AS

2.1: Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Beskrivelse: Nye bad/ våtrom 2025

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Alt nytt VA 2025

Arbeid utført av: Follohus AS

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

Ja

Beskrivelse: Riss i grunnmur er vanlig og kan forekomme (pga. svinn, temperatur) i nyetablering av bolig

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt sikringsskap og el-anlegg 2025

Arbeid utført av: Follohus AS

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Terrasse/ garasje/ tak / fasade nye i 2025

Arbeid utført av: Follohus AS

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

Ja

Beskrivelse: Ansvarlig søker EG Holte AS utarbeider søknad om ferdigattest

22: Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja

Beskrivelse: Ansvarlig søker EG Holte AS utarbeider søknad om ferdigattest

Innhold

Flott arkitekttegnet enebolig med moderne løsninger, høy standard og 2.7m takhøyde 1 etasje. Boligen går over 3 plan og har stor takterrasse med impregnerert terrassgulv og inntrukket glassrekkverk.

Inneholder:

1. etasje: Entré, toalettrom, stue/kjøkken

2. etasje: Gang, omklingsrom, 3 soverom, familiebad, stue, bad

Kjeller: Entré, gang med trapp, 2 boder, tekniskrom, vaskerom, bad

Utgang fra gang til takterrasse gjennom luke i taket på ca. 49 kvm.

Utgang fra stue til markterrasse på ca. 34 kvm.

Bilheis med plass til to biler.

Standard

Taktekking:

Flat takkonstruksjon, teknet med sveisepapp og sedum langs ytterkantene.

Takkonstruksjon:

Takkonstruksjon/loft er av typen kompakt tak. Konstruksjonen er innredet, isolert etter byggeårets standard og kledd med lukket himling.

Nedløp og beslag:

Takvann ledes vekk via innvendige nedløp. Beslag er utført i lakkert stål og danner en del av den arkitektoniske utformingen. Nedløpsrørene ligger skjult i konstruksjonen og funksjon er ikke visuelt kontrollert.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk av trekonstruksjoner. Kledd med både liggende og stående panel utvendig. Kledningen er av typen kjerneved malmfuru og er behandlet med jernvitteol. Det ble registrert musebånd i bunn av kledningen.

Vinduer:

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2024.

Dører:

Plassbygd entrédør med liggende trepanel og heldekkende sidefelt i glass.
Spesialbestilt dør tilpasset byggets arkitektur. Døren er utstyrt med kodelås.
Terrassedør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2024.
Brann- og lydklassifisert entrédør (EI30/35dB), til kjelleretasjen. Døren er utstyrt med kodelås.
Innvendige dører med rammeprofil fra byggeårene.

Terrasser:

Utgang fra stue til markterrasse i trekonstruksjon, på ca. 34,3 kvm. Terrassegulv i impregnert trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjon. (Terrassegulv montert med skjult innfesting).
Utgang fra trapperom i 2.etg til takterrasse på ca. 49 kvm. Terrassegulv i impregnert trevirke på tilfarere, montert oppe på sveisepapp fra byggeår. Rekkverk med stålrammer og glassfelt. Rekkverkshøyde ble målt til 1 meter. Det er montert vannkran på takterrassen.

Utvendige trapper:

Utvendig trapp til inngangsparti med oppdal skifer og skurt betong med varmekabel.
Utvendig trapp ned til kjeller i støpt betong. Håndløpere i stål og rekkverk med stående spiler.

Bilheis:

Bilheis integrert i boligen. Heisen gir tilgang til 2 lukkede biloppstillingsplasser. I heisrommet er det etablert mekanisk ventilasjon for luftutskiftning og fuktreduksjon. Overflater er utført med malt betong og plater, og rommet fremstår som funksjonelt og tilpasset formålet.

Gulv:

Flislagt i entré, toalettrom og våtrommene. Ellers 1-stavs eikeparkett. Gulvvarme (vannbåren) i alle etasjene, med unntak av elektriske varmekabler på bad og vaskerom i kjeller, på en-suite bad og familiebad 2 etg. Samt varmekabel ute ved inngangsparti.

Vegger:

Flissatte vegger på badene. Ellers glatte, malte flater.

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater. Downlights i de fleste rom.
Romhøyden ble i stue målt til ca. 2,46 m (.2.etg)
Romhøyden ble i stue/kjøkken målt til ca. 2,70 m (1.etg).
Romhøyden ble i bod målt til ca. 2,40 m (K.etg.)

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Gulv mot grunn i armert betongkonstruksjoner på drenerende masser med radonduk, etasjeskillere i trekonstruksjoner fra byggeårene.

Rom under terreng:

Kjelleretasjen ligger under terreng, og vegger er utført og lukket med plater mot grunnmur.

Innvendige trapper:

Innvendig trapp mellom etasjene i treverk. Tette opptrinn og rekkverk i eik, med gjennomført stil. Lyslist montert under håndløpere. Høyde på rekkverk ble målt til ca. 95 m.

Familiebad 2. etasje:

Flislagt baderom med gjennomført stil fra byggeår. Flissatte vegger og glatte, malte flater. Glatt, malt himlingsflate. Det er montert downlights i himling. Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme. Plastsluk med synlig klemring og membran/mansjett. Sluk i nedsenket dusjsone. Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant. Heldekkende speil er innfelt i vegg over servanten. Dusjhjørne med glassfelt, regnfalls dusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri. Veggmontert toalett. Balansert ventilasjon i rommet. Avtrekksventil i himling. Tilluft via spalte ved terskel.

Bad 2. etasje:

Flislagt baderom med gjennomført stil fra byggeår. Flissatte vegger og glatte, mate flater. Glatt, malt himlingsflate. Det er montert downlights i himling. Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme. Linjesluk montert langs vegg, i plast og rustfritt stål. Sluk i nedsenket dusjsone. Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant. Heldekkende speil er innfelt i vegg over servanten. Dusjhjørne med glassfelt, regnfalls dusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri. Veggmontert toalett. Balansert ventilasjon i rommet. Avtrekksventil i himling. Tilluft via spalte ved terskel.

Vaskerom:

Vaskerom med gulvfliser og sluk. Glatte, malte veggflater. Glatt, malt himlingsflate. Det er montert downlights i himling. Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme. Plastsluk med synlig klemring og membran/mansjett. Sluk under servant. Servantskap med glatte, fabrikkklakkerte fronter. Underlimt servant i rustfritt stål, innfelt i benkeplate av marmor. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Balansert ventilasjon i rommet. Avtrekksventil i himling. Tilluft via spalte ved terskel. I forbindelse med montering av marmorplate ble det en sprekk som er utbedret.

Bad kjeller:

Flislagt baderom med gjennomført stil fra byggeår. Flissatte vegger. Glatt, malt himlingsflate. Det er montert downlights i himling. Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme. Plastsluk med synlig klemring og membran/mansjett. Sluk i nedsenket dusjsone. Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant. Speil med lysarmatur på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin. Dusjhjørne med foldedører, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri. Veggmontert toalett. Balansert ventilasjon i rommet. Avtrekksventil i himling. Tilluft via spalte ved terskel.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra byggeår tegnet for boligen av Expoform Prosjekt og bygget av møbelsnekkeri. Åpen kjøkkenløsning med øy, som holder høy standard. Innredning i heltre med glatte, fronter i eik. Marmor benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål. Malte flater over benkeplate. LED lysskinne i eik og integrert LED belysning i skap med sensorstyring. Flos belysning over kjøkkenøy samt downlights integrert / utenpåliggende. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, 1-greps kran, platetopp med integrert ventilasjon, stekeovn, mikrobølgeovn, Quooker og integrert kjøleskap og fryseskap. Håndtak i marmor og push click. Komfyrvakt og aquastop/ lekkasjevarsler med sensor og magnetventil er installert. Kjøkkenventilator integrert i platetopp med avtrekk ut. Balansert ventilasjon ellers i rommet. Siemens hvitevarer. Bosch fryser.

Toalett 1. etasje:

Toalettrom fra byggeåret. Flislagt gulv med sokkelfliser og gulvvarme. Ellers glatte, malte, flater i himling og vegger. Vegghengt servant med speil over. Veggmontert toalett. Avtrekksventil i vegg.

Vannledninger:

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg) og fleksirør. Det er tre fordelerskap i boligen, alle har overløp med avrenning til rom med sluk. Skap på teknisk rom, vaskerom og på soverom i 2.etg. Hovedstoppekran er lokalisert på teknisk rom. Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene.

Avløpsrør:

Interne og synlige avløpsrør i plast. Balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og luftavtrekk. Aggregat lokalisert i boden, i kjeller. Avtrekk skjer via ventil på bad samt kjøkkenventilator med avtrekk koblet til ventilasjonsanlegget.

Utekran:

Frostfri utekran for tilkobling av vannslange, montert på fasade ved inngangsparti og på takterrassen.

Varmesentral:

Det er installert et komplett varmeanlegg med varmepumpe fra NIBE, plassert i teknisk rom/bod. Anlegget leverer både oppvarming via vannbåren gulvvarme og varmt tappevann. Rørføringer er utført som rør-i-rør-system med synlig fordeler og isolerte rørløp. Det er montert sirkulasjonspumpe, ekspansjonskar, vannmåler og lekkasjestopper.

Varmtvannstank:

Varmtvann fra bereder plassert i teknisk rom. Volum: 283 liter. Produksjonsår: 2024. Bereder med ekspansjonskar.

Vannbåren varme:

Vannbåren gulvvarme i alle etasjene, fra byggeår. Det er tre fordelerskap, ett i 2. etasje og to i kjeller. Rørstokk for anlegget er lokalisert i skapene. Plantegning med oversikt for kablene foreligger i skapene.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap lokalisert i vaskerom. EL-anlegg fra byggeårene. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Hovedbryter og 23 fordelingskurser. Kursfortegnelsen stemmer med dagens bruk og er plassert i sikringsskapet.

Info fra takstmann:

Enebolig over 3 plan med markterrasse og takterrasse. Beliggende i bydel Norde Aker, Ullevål Hageby.

Boligen holder en god og gjennomført standard og ble ferdigstilt i 2025.

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

Ingen forhold som har fått tg 2 eller tg3. For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

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 og fritidsbolig 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.

TV/Internett/Bredbånd

Det er lagt opp tomrøranlegg til 3 stk. punkter for tv/data i boligen. Tilknytningsavgift for el, tele, internett etc. er ikke medregnet. Punktene leveres kun med trekkerør og tomme bokser, blendet med hvitt lokk.

Fra sikringsskap er det ført tomme rør i grunnen til egnet sted. Rørene føres til sikringsskap der det er forbindelse til rørene internt til huset. Kjøper er selv ansvarlig for bestilling og installasjon av telefon/fiber/internett og TV arrangement.

Parkering

Det medfølger to garasjeplasser/bilheis til boligen.

- Garasje 1. etasje: 18 kvm

- Garasje underetasje/kjeller: 19 kvm

Samt biloppstilling til 2 biler foran boligen.

Forøvrig beboerparkering i omkringliggende gater.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer 7824882

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Selger har ikke foretatt radonmåling da det er lagt radonduk etter krav fra TEK-17. Ifølge Byggteknisk forskrift (TEK17) III Strålemiljø § 13-5 er radonsikring et lovpålagt krav i alle nybygg, og det stilles strenge retningslinjer for å beskytte brukere av bygget.

Diverse

Det må tegnes serviceavtale for drift av bilheis.

Driftsavtale for bilheisen er antatt å koste ca. kr 5.000 per år.

Det er lagt opp til et forslag på kr. 1000,-/mnd per enhet i felleskostnader. Det skal dekke strøm varmekabler innkjørsel, eventuelt måking eller innkjøp av felles snøfreser. Samt generelt vedlikehold på fellesareal.

I henhold til vedtektene og vedlagt fordeling uteareal i salgsoppgaven:

Vedlikehold av uteareal med disposisjonsrett, besørges av rettighetshaver. Ingen av seksjonseierne kan motsette seg at det settes opp hekk i skillet mellom seksjonenes tilleggsdeler i grunn.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme fra luft-til-vann-pumpe.

Elektriske varmekabler i badegulv.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

B

Informasjon om 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.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 33 500 000

Omkostninger kjøper

33 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

205 516 (Dokumentavgift av andel tomteverdi)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

206 866 (Omkostninger totalt)

223 766 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

226 566 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

33 706 866 (Totalpris. inkl. omkostninger)

33 723 766 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

33 726 566 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er ikke fastsatt enda og vil faktureres fra kommunen direkte til den enkelte beboer.

Informasjon om eiendomsskatt

For boliger hvor kommunen har mottatt boligverdi fra Skatteetaten, er eiendomsskattegrunnlaget for 2025 70 prosent av boligverdien. De fleste boliger har boligverdi fra Skatteetaten.

Bunnfradraget er et fradrag på inntil 4,7 millioner kroner som gis til alle boliger. Bunnfradraget trekkes fra eiendomsskattegrunnlaget før du beregner skatten. Eiendomsskatten er 2,35 promille av differansen mellom eiendomsskattegrunnlaget og bunnfradraget.

Informasjon om formuesverdi

Verdien ved skattefastsetting er p.t. ikke fastsatt.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Diverse» og felleskostnader, påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, kommunale avgifter, eiendomsskatt, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. Listen er ikke uttømmende.

Tilbud om 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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 48, bruksnummer 108, seksjonsnummer 1 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:

301/48/108/1:

24.01.1930 - Dokumentnr: 901827 - Bestemmelse om deleforbud

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:48 Bnr:108

Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.1956 - Dokumentnr: 6797 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:48 Bnr:108

Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.1983 - Dokumentnr: 16507 - Bestemmelse om bebyggelse

Midlertidig dispensasjon fra vegloven

Overført fra: Knr:0301 Gnr:48 Bnr:108

Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.1983 - Dokumentnr: 36140 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:48 Bnr:108

Gjelder denne registerenheten med flere

05.08.2025 - Dokumentnr: 902913 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/3

Ferdigattest/brukstillatelse

Selger plikter å fremlegge ferdigattest til kjøper og megler før overtakelse. Det gjøres oppmerksom på at det er ulovlig å ta boligen i bruk dersom ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ikke foreligger.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål byggeområde for boliger i reguleringsplan S-4220, småhusplanen, 15.03.2006 av Bystyret, med stadfestede reviderte reguleringsbestemmelser pr. 12.06.2013.

Kommunens støykart viser at eiendommen ligger delvis i gul støysone.

Plankartet viser hensynssoner med restriksjoner for sprengning og brønnboring, for å sikre eksisterende og fremtidige tunneler; § 14.2 kommuneplanen kap. 12 om hensynssoner; jf planinnsyn av andre sikringssoner H 190-1, -2 og -3 (restriksjoner for anlegg i grunnen).

I forbindelse med at eiendommen delvis ligger i gul støysone, er det gjort støyfaglig utredning i tiltaksklasse 2 som viser at den faktiske situasjonen for eiendommen er annerledes. Tiltaket og uteoppholdsarealet vil i sin helhet ligge i stille sone.

Detaljregulering i Irisveien 1 med flere er vedtatt.

Bystyret vedtok 27. august 2025 å regulere Irisveien 1 med flere (Berg hageby) til hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Hensikten er å verne hele hagebyen med bebyggelse og hager, inkludert trær og annen vegetasjon, verne Kløverparken og Berg tennisklubb sine arealer. Bystyret vedtok å omregulere baktomta til John Collets allé 94 (48/155) til offentlig friområde.

Vedtaket lyder slik:

Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Irisveien 1 m.fl. (Berg hageby)/Berg, som reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Idrettsanlegg

Bolig/ forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (forsamlingslokale, servering, kultur)/kontor

Adgang til utleie

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt/overlevert fra Follohus 26 juni 2025. Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstilling, jf. avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Det stilles ikke garanti fra selger da det er seks måneder etter at Follohus hadde overlevering av boligen den 26 juni 2025.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

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 og dette 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). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. 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. Ferdigattest må foreligge før overtagelsen.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel 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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

Tilrettelegging: 12 900,-

Visninger per stk.: 3 490,-

Samt øvrige utlegg.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag.

Ansvarlig megler

Jonas Huser

Eiendomsmegler/ Partner

jonas.huser@aktiv.no

Tlf: 913 68 759

Ansvarlig megler bistås av

Jonas Huser

Eiendomsmegler/ Partner

jonas.huser@aktiv.no

Tlf: 913 68 759

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017

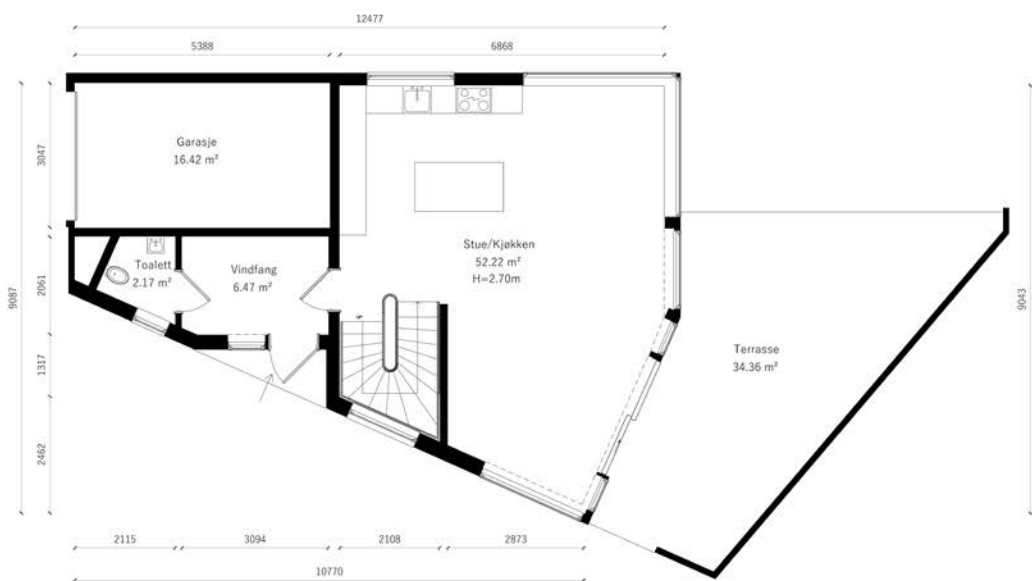
Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato

16.02.2026







John Colletts allé 108C
1.Etasje



Les mer om
arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO 3D











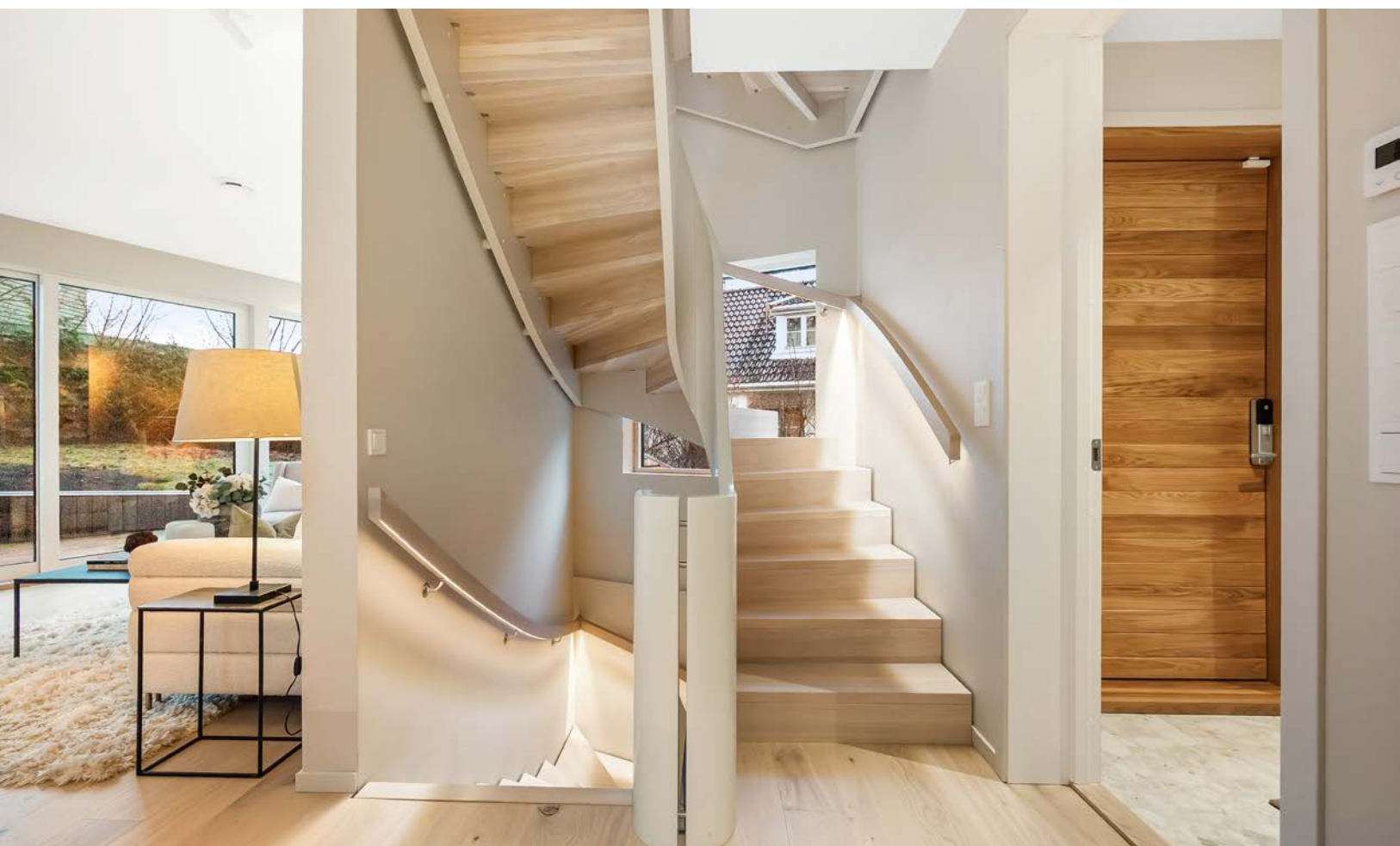


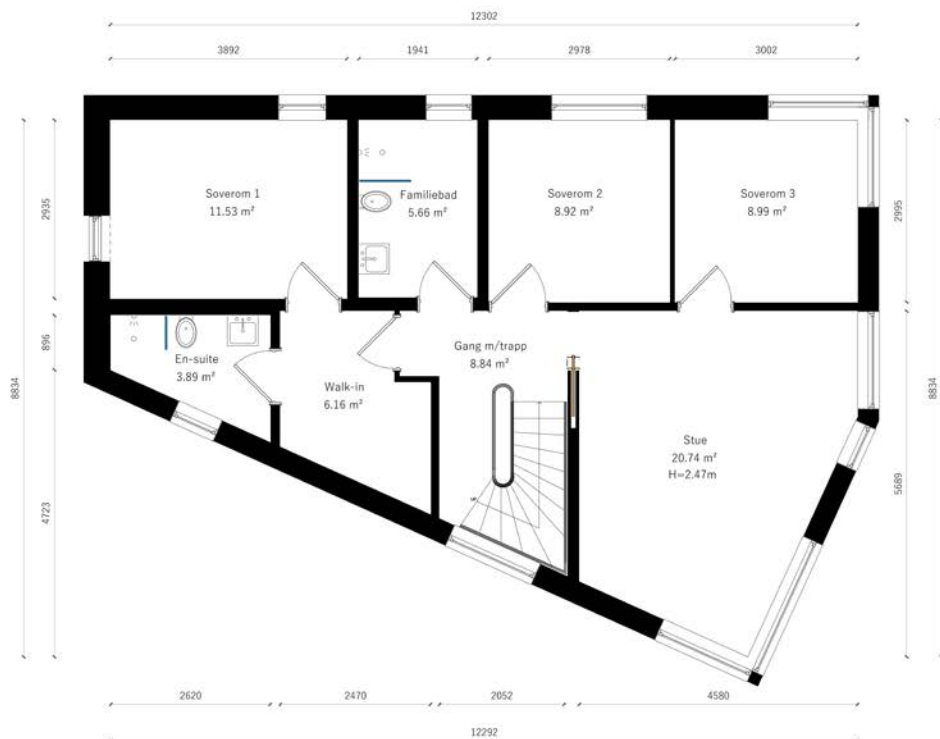












John Colletts allé 108C

2.Etasje



Les mer om
arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO 3D





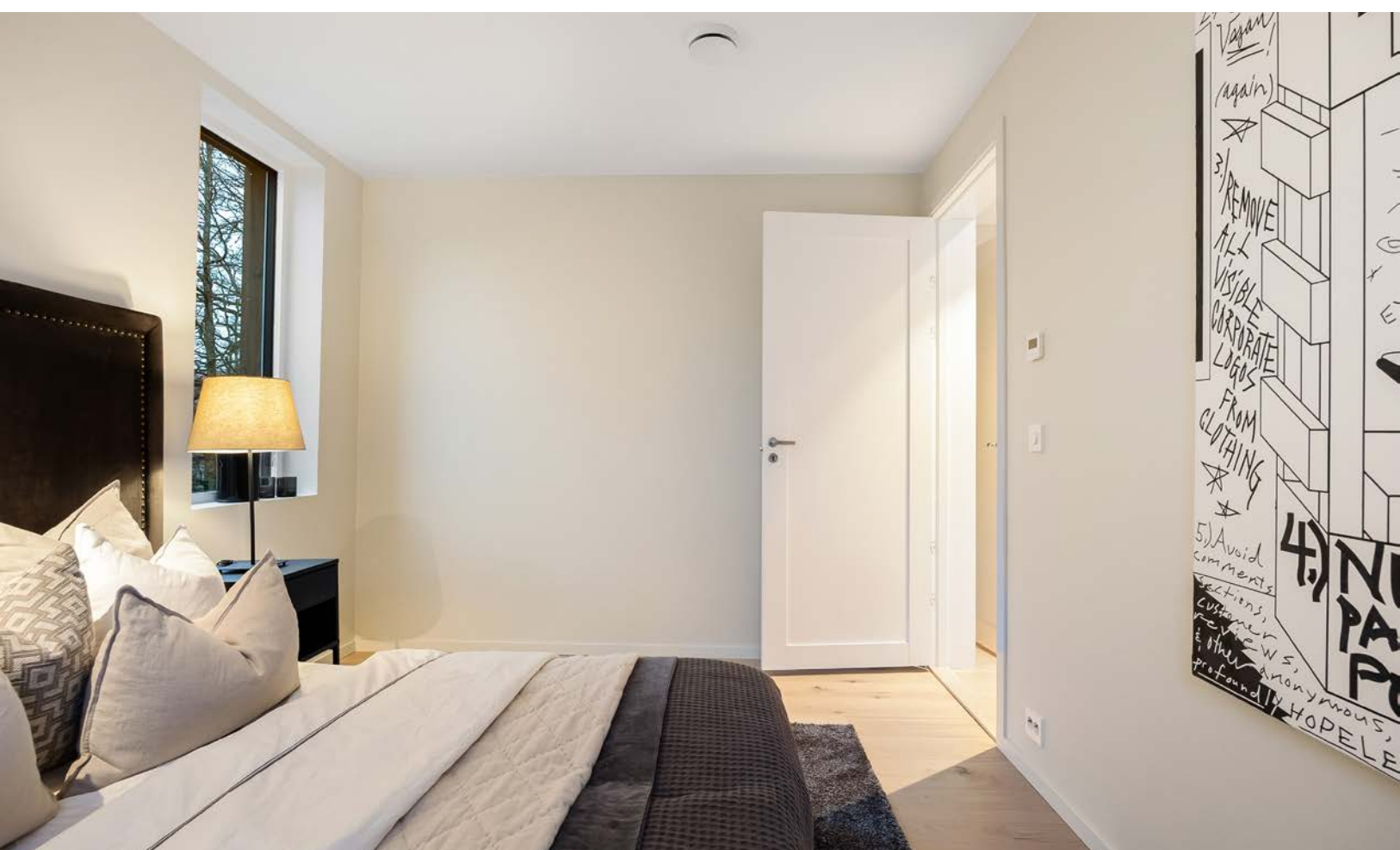






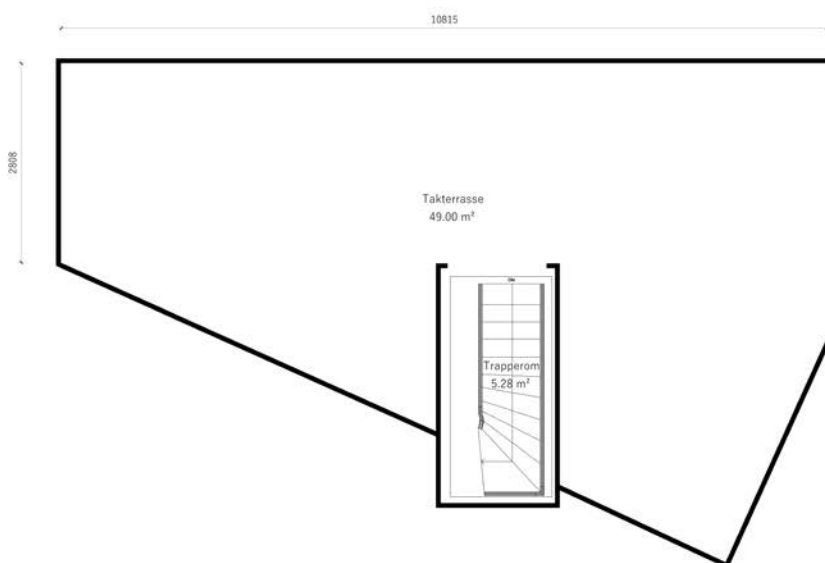












John Colletts allé 108C

3.Etasje



Les mer om
arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

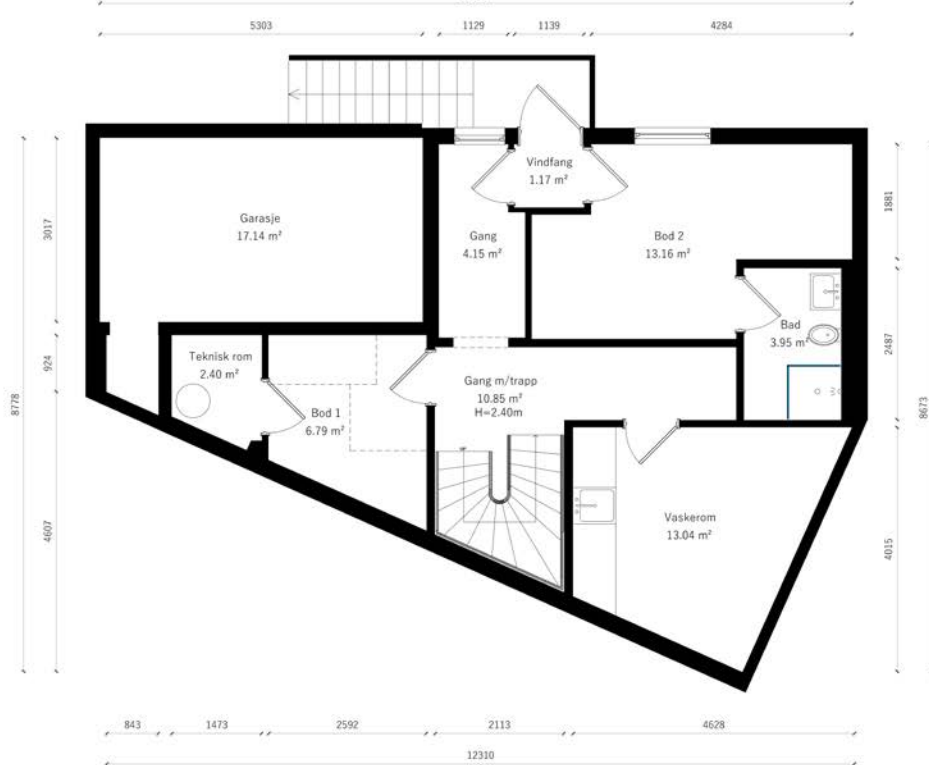
BO 3D











John Colletts allé 108C

Kjeller



Les mer om
arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO 3D



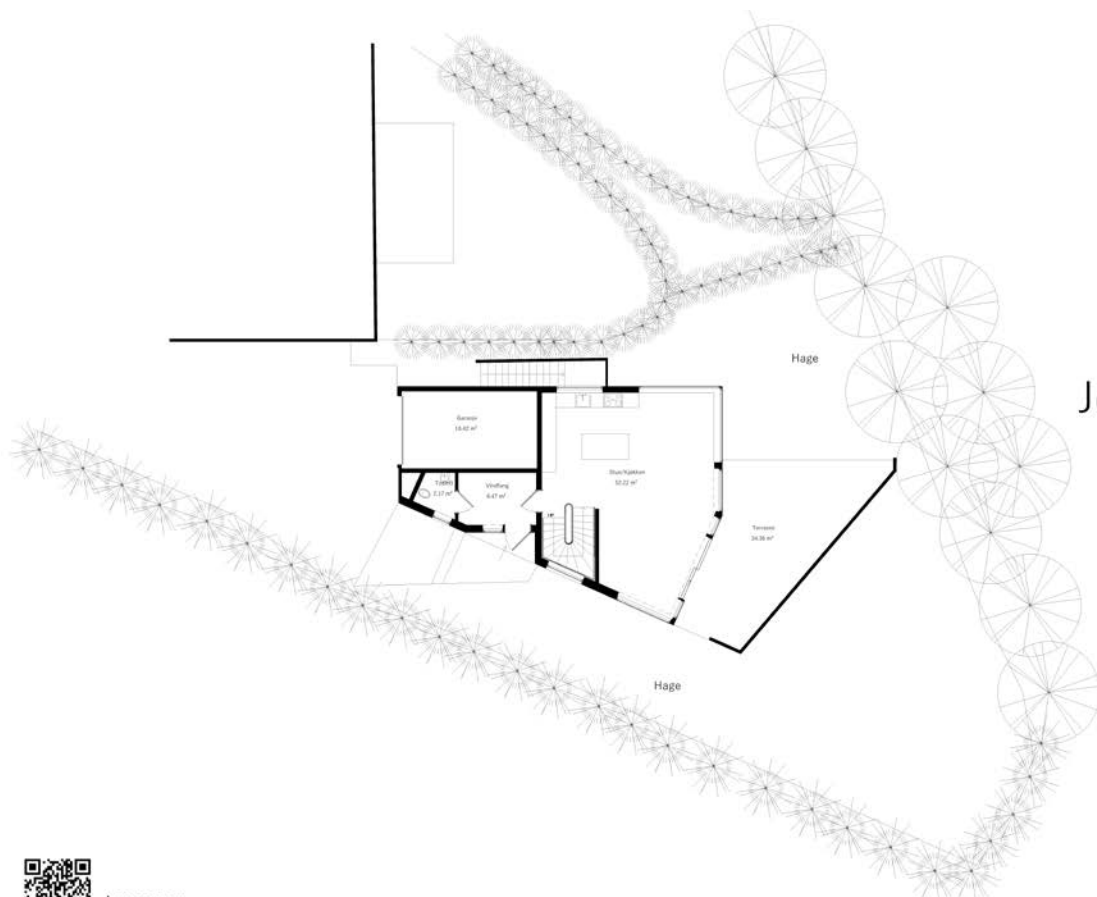












John Colletts allé 108C

1.Etasje



Les mer om
arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO 3D



Vedlegg

Tilstandsrapport



ENEBOLIG OVER 3 PLAN MED BILHEIS OG
TAKTERRASSE



John Colletts allé 108 C, 0870 OSLO



OSLO kommune



gnr. 48, bnr. 108, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 240 m² BRA-i: 203 m²



Befaringsdato: 15.12.2025

Rapportdato: 30.12.2025

Oppdragsnr.: 22179-25221

Referansenummer: IG2953

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Remi Bjørnstad



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggeteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig



Remi Bjørnstad

Uavhengig Takstingeniør

rb@taksator.no

900 60 067



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 3 plan med markterrasse og takterrasse.
Beliggende i bydel Norde Aker, Ullevål Hageby.

Boligen holder en god og gjennomført standard og ble ferdigstilt i 2025.

Utvendig:

Flat takkonstruksjon, tekket med sveisepapp og sedum langs ytterkantene.
Takvann ledes vekk via innvendige nedløp. Beslag er utført i lakkert stål og danner en del av den arkitektoniske utformingen.
Yttervegger over grunnmur er oppført i bindingsverk i trekonstruksjoner.
Utvendig kledning består av stående og liggende panel.
Drenering fra byggeåret.

Terrasser:

Markterrasse på ca. 34,3 m².
Takterrasse på ca. 49 m².

Teknisk:

Boligen er bygget med balansert ventilasjon.
Oppvarming via vannbåren gulvvarme i alle etasjer og varmtvann fra bereder og varmeanlegg plassert i teknisk rom.
Det er montert varmepumpe luft vann fra Nibe ute.

Toalettrom med gulv og sokkelfliser i 1.etg.

Bad i kjeller og to i 2.etg med gjennomført stil.

Kjøkken i forbindelse med 1.etg.

Parkering inne på egen tomt og i garasje/bilheis.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

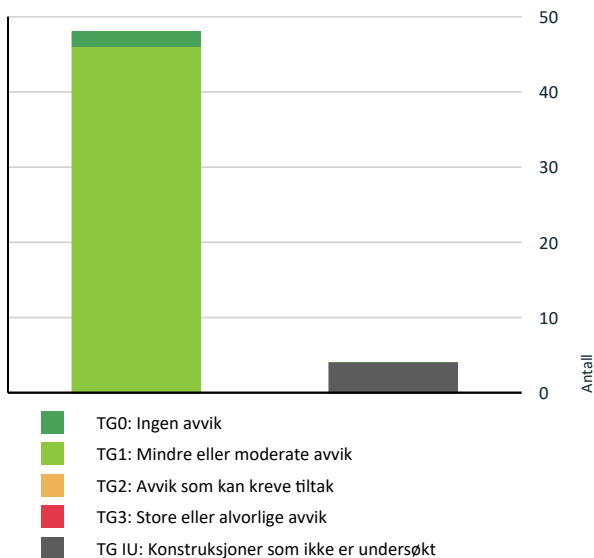
ENEBOLIG OVER 3 PLAN MED BILHEIS OG TAKTERRASSE

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

Dette i henhold til tegninger som har blitt tilsendt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift. Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600. Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Det er ikke foretatt inngående, detaljert vurdering av el-anlegg og røropplegget, fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

I henhold til Direktoratet for Byggkvalitet (DIBK) skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Eier av boligen har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattende beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningssetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til hovedboligen/huset og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Frittstående garasjer, svømmebasseng, støttemurer og lignende fysiske konstruksjoner utenfor selve boligen tilstandsvurderes ikke. Oppstillingen er ikke uttømmende.

Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift, samt uttalelse fra Direktoratet for Byggkvalitet (DIBK).

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.

I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan

Sammendrag av boligens tilstand

ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekviert oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekviert/eier be om en oppdatert rapport.

Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!

Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.

Kunden/rekviert må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.

Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.

Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Viktig:

Det gjøres oppmerksom på at egenerklæringsskjemaet bør leses nøye, da det inneholder relevant og nyttig informasjon om boligen.

Skjemaet gir oversikt over forhold som er opplyst av selger, herunder utførte arbeider, vedlikehold og øvrige forhold som kan være av betydning for inter

Oppsummering av avvik

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

ENEBOLIG OVER 3 PLAN MED BILHEIS OG TAKTERRASSE

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2.Etasje > Familiebad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG OVER 3 PLAN MED BILHEIS OG TAKTERRASSE



Byggeår
2025

Kommentar
I henhold til opplysninger
byggesøknad som er fremlagt.

Standard
Se beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se beskrivelser under konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Flat takkonstruksjon, tekket med sveisepapp og sedum langs ytterkantene.

Yttertaket er inspisert fra tilgjengelige områder på takterrassen. Øvrige deler av taket er vurdert med tilstandsgrad basert på alder.

Takkonstruksjon og tekking vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og vanlig byggeskikk/standard.

Nedløp og beslag

Takvann ledes vekk via innvendige nedløp.
Beslag er utført i lakkert stål og danner en del av den arkitektoniske utformingen.
Nedløpsrørene ligger skjult i konstruksjonen og funksjon er ikke visuelt kontrollert.

Visuell kontroll ble utført på en dag uten nedbør. Det anbefales derfor å observere nedløpssystemet under regnvær for å avdekke eventuelle lekkasjer som ikke lot seg identifisere ved befaringstidspunktet.

Det er på generelt grunnlag anbefalt å holde nedløpsrør og rister på taket åpne og frie for store mengder løv, kvister, o.l. slik at tiltenkt funksjon opprettholdes.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering.

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk av trekonstruksjoner.
Kledd med både liggende og stående panel utvendig.
Kledningen er av typen kjerneved malmfuru og er behandlet med jernvitreol.

Det ble registrert musebånd i bunn av kledningen.

Tilstandsrapport

Ytterveggene er isolert i henhold til byggeårets standard.
Totalt sett betraktes yttervegger og grunnmur å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.

Utvendig overflater på en bolig krever jevnlig vedlikehold, inkludert rengjøring, maling eller beising, for å beskytte mot værskader og bevare boligens utseende og struktur.
Enkelte bord kan med tiden forverres, ogutskiftninger må påberegnes.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon/loft er av typen kompakt tak. Konstruksjonen er innredet, isolert etter byggeårets standard og kledd med lukket himling.

Det gjøres oppmerksom på at tilstrekkelig inspeksjon derfor ikke er mulig. I henhold til NS3600 skal det da utføres nødvendige vurderinger basert på synlige symptomer i tilgrensende rom og konstruksjoner.

Takkonstruksjoner kontrollert på tilgjengelige steder i himlingen, uten at det ble bemerket avvik eller antydninger til svikt.

Takkonstruksjon vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelse. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og synlige observasjoner.

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2024.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Plassbygd entrédør med liggende trepanel og heldekkende sidefelt i glass.
Spesialbestilt dør tilpasset byggets arkitektur.
Døren er utstyrt med kodelås.

Terrassedør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2024.

Brann- og lydklassifisert entrédør (EI30/35dB), til kjelleretasjen.
Døren er utstyrt med kodelås.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til markterrasse i trekonstruksjon, på ca. 34,3 m².
Terrassegulv i impregneret trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjon.
(Terrassegulv montert med skjult innfesting).

Tilstandsrapport

Utgang fra trapperom i 2.etg til takterrasse på ca. 49 m².
Terrassegulv i impregneret trevirke på tilfarere, montert oppe på sveisepapp fra byggeår.

Rekkverk med stålrammer og glassfelt.
Rekkverkshøyde ble målt til 1 meter.
Dette tilfredstiller dagens krav.

Det er montert vannkran på takterrassen.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåvirkning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp til inngangsparti med oppdal skifer og skurt betong med varmekabel.

Utvendig trapp ned til kjeller i støpt betong.
Håndløpere i stål og rekkverk med stående spiler.
Rekkverkshøyden tilfredstiller dagens krav.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering og oppfyller tiltenkt funksjon.

Andre utvendige forhold

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.
Rapporten begrenser seg til boligen og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

TG 1 Bilheis

Bilheis integrert i boligen.

Heisen gir tilgang til 2 lukkede biloppstillingsplasser.
I heisrommet er det etablert mekanisk ventilasjon for luftutskiftning og fuktreduksjon.

Overflater er utført med malt betong og plater, og rommet fremstår som funksjonelt og tilpasset formålet.

Det foreligger FDV-dokumentasjons for garasjen og bilheisen.

INNSENDIG

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater

Gulv:

Flislagt i entré, toalettrom og våtrommene.
Ellers 1-stavs eikeparkett.

Gulvvarme (vannbåren) i alle etasjene, med unntak av elektriske varmekabler på bad og vaskerom i kjeller, på master soverom og familiebad 2 etg.
Samt varmekabel ute ved inngangsparti.

—

Vegger:

Flissatte vegger på badene.
Ellers glatte, malte flater.

—

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater.

Downlights i de fleste rom.

Romhøyden ble i stue målt til ca. 2,46 m (.2.etg)

Romhøyden ble i stue/kjøkken målt til ca. 2,70 m (1.etg).

Romhøyden ble i bod målt til ca. 2,40 m (K.etg).

—

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn i armert betongkonstruksjoner på drenerende masser med radonduk, etasjeskillere i trekonstruksjoner fra byggeårene.

—

Det ble utført målinger i flere rom, for å sjekke evt. planavvik i hver etasje.

Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme.

Dette vurderes ikke som unormalt i eldre og nyere boliger.

—

Følgende mål ble registrert på befaringdagen:

Stue: Det ble målt 9 mm planavvik gjennom hele rommet (2.etg).

Soverom: Det ble målt 4 mm planavvik gjennom hele rommet (2.etg).

Entré: Det ble målt 3 mm planavvik gjennom hele rommet (1.etg).

Stue: Det ble målt 4 mm planavvik gjennom hele rommet (1.etg).

Bod: Det ble målt 6 mm planavvik gjennom hele rommet (K.etg).

Bod: Det ble målt 7 mm planavvik gjennom hele rommet (K.etg).

—

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontrollmåling av etasjeskille registreres eventuelle avvik gjennom stikkprøver på fem tilfeldige ulike punkter i rommet, som er i henholdt til gjeldende standard (NS3600).

Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden.

Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg.

Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering og i henhold til NS3600 sin standard.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleretasjen ligger under terreng, og vegger er utforet og lukket med plater mot grunnmur.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på innsiden av grunnmur/yttervegger under terreng. Søk ble utført langs yttervegg (stikkprøver på typisk utsatte steder) med fuktdetektor (overflatesøk). Kontrollerte punkter viste ikke unormale indikasjoner på fukt.

Det ble ikke utført hulltaking på vegg under terreng, da det er fremlagt dokumentasjon fra entreprenør vedrørende oppbygning, løsninger og valgt utførelse for drenering og grunnmurskonstruksjon.

Tilstandsgrad er basert på fremlagt dokumentasjon og fuktsøk utført ved befaringstidspunktet.

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom etasjene i treverk.

Tette opptrinn og rekkverk i eik, med gjennomført stil. Lyslist montert under håndløpere.

Høyde på rekkverk ble målt til ca. 95 m.
Dette tilfredstiller dagens krav.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering og trappen oppfyller tiltenkt funksjon.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med rammeprofil fra byggeårene.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

2. ETASJE > FAMILIEBAD

Generell

Flislagt baderom med gjennomført stil fra byggeår.

Det er fremlagt uavhengig sluttkontroll av våtrom utført av Tangen Consulting Byggkontroll AS, som en del av kontrollarbeidet for boligprosjektet.

Kontrollen bekrefter at våtrommene er bygget i henhold til gjeldende tekniske krav, og at det er gjennomført trykktesting - sluttkontroll er utført og godkjent.

I tillegg foreligger det skriftlig bekreftelse fra utbygger Follohus AS om at alle våtrom er oppført i henhold til gjeldende standarder og forskrifter.

Tilstandsgradene tar høyde for dette.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tilstandsrapport

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skrut ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruerhullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vipkes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



2.ETASJE > FAMILIEBAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger:
Flissatte vegger og glatte, mate flater.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.
Det er montert downlights i himling.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

2.ETASJE > FAMILIEBAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostattyrt gulvvarme (var avskrudd på befaringsdagen).

Høydeforskjell mellom topp membran ved dør og overkant sluk, målt til 70 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet, samt på bakgrunn av utført funksjonstest av fallforholdet i dusjsonen.

2.ETASJE > FAMILIEBAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring og membran/mansjett.
Sluk i nedsenket dusjsone.

Generell info om sluk:
Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.



2.ETASJE > FAMILIEBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Heldekkende speil er innfelt i veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassfelt, regnfalls dusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

2.ETASJE > FAMILIEBAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtreksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

2.ETASJE > FAMILIEBAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da badet er under 5 år gammelt, og våtrommet defineres som nylig oppført i henhold til gjeldende forskriftsbestemmelser.
Hulltaking kan unnlates når våtrommet er nytt eller har dokumentert funksjonstesting, jf. NS 3600:2018.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen unormale indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

2.ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom med gjennomført stil fra byggeår.

Tilstandsrapport

Det er fremlagt uavhengig sluttkontroll av våtrom utført av Tangen Consulting Byggkontroll AS, som en del av kontrollarbeidet for boligprosjektet.

Kontrollen bekrefter at våtrommene er bygget i henhold til gjeldende tekniske krav, og at det er gjennomført trykktesting - sluttkontroll er utført og godkjent.

I tillegg foreligger det skriftlig bekreftelse fra utbygger Follohus AS om at alle våtrom er oppført i henhold til gjeldende standarder og forskrifter.

Tilstandsgradene tar høyde for dette.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger:

Flissatte vegger og glatte, mate flater.

Himling:

Glatt, malt himlingsflate.

Det er montert downlights i himling.

—

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostattyrt gulvvarme (var avskrudd på befaringsdagen).

Høydeforskjell mellom topp membran ved dør og overkant sluk, målt til 80 mm.

Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.

Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

—

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet, samt på bakgrunn av utført funksjonstest av fallforholdet i dusjonen.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Linjesluk montert langs vegg, i plast og rustfritt stål.

Sluk i nedsenket dusjsone.

—

Tilstandsrapport

Generell info om sluk:

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.



2.ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Heldekkende speil er innfelt i veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassfelt, regnfalls dusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

2.ETASJE > BAD

Ventilasjon

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtreksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da badet er under 5 år gammelt, og våtrommet defineres som nylig oppført i henhold til gjeldende forskriftsbestemmelser.
Hulltaking kan unnlates når våtrommet er nytt eller har dokumentert funksjonstesting, jf. NS 3600:2018.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen unormale indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom med gulvfliser og sluk.

Det er fremlagt uavhengig sluttkontroll av våtrom utført av Tangen Consulting Byggkontroll AS, som en del av kontrollarbeidet for boligprosjektet.

Kontrollen bekrefter at våtrommene er bygget i henhold til gjeldende tekniske krav, og at det er gjennomført trykktesting - sluttkontroll er utført og godkjent.

Tilstandsrapport

I tillegg foreligger det skriftlig bekreftelse fra utbygger Follohus AS om at alle våtrom er oppført i henhold til gjeldende standarder og forskrifter.

Tilstandsgradene tar høyde for dette.



KJELLER > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger:

Glatte, malte veggflater.

Himling:

Glatt, malt himlingsflate.

Det er montert downlights i himling.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

KJELLER > VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatsstyrt gulvvarme (var avskrudd på befaringsdagen).

Høydeforskjell mellom topp membran ved dør og overkant sluk, målt til 33 mm.

Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.

Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

KJELLER > VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring og membran/mansjett.

Sluk under servant.

Generell info om sluk:

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, fabrikkklakkerte fronter. Underlimt servant i rustfritt stål, innfelt i benkeplate av marmor. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det er observert sprekk i marmorplaten som er reparert av selger. Benkeplaten oppfyller fortsatt sin tiltenkte funksjon.

Normal og forventet bruksslitasje er observert. Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtreksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

KJELLER > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da badet er under 5 år gammelt, og våtrommet defineres som nylig oppført i henhold til gjeldende forskriftsbestemmelser. Hulltaking kan unnlates når våtrommet er nytt eller har dokumentert funksjonstesting, jf. NS 3600:2018.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen unormale indikasjoner på fukt. Fuksøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJELLER > BAD

Generell

Flislagt baderom med gjennomført stil fra byggeår.

Det er fremlagt uavhengig sluttkontroll av våtrom utført av Tangen Consulting Byggkontroll AS, som en del av kontrollarbeidet for boligprosjektet.

Kontrollen bekrefter at våtrommene er bygget i henhold til gjeldende tekniske krav, og at det er gjennomført trykktesting - sluttkontroll er utført og godkjent.

I tillegg foreligger det skriftlig bekreftelse fra utbygger Follohus AS om at alle våtrom er oppført i henhold til gjeldende standarder og forskrifter.

Tilstandsgradene tar høyde for dette.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

📌 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger:

Flissatte vegger.

Himling:

Glatt, malt himlingsflate.

Det er montert downlights i himling.

—

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringsstidspunkt.

KJELLER > BAD

📌 TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostattyrt gulvvarme (var avskrudd på befaringsdagen).

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 32 mm.

Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.

Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

—

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige ved befaringsstidspunktet, samt på bakgrunn av utført funksjonstest av fallforholdet i dusjsonen.

KJELLER > BAD

📌 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring og membran/mansjett.

Sluk i nedsenket dusjsone.

—

Generell info om sluk:

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.



KJELLER > BAD

📌 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med foldedører, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Normal og forventet bruksslitasje er observert. Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtreksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da badet er under 5 år gammelt, og våtrommet defineres som nylig oppført i henhold til gjeldende forskriftsbestemmelser.
Hulltaking kan unnlates når våtrommet er nytt eller har dokumentert funksjonstesting, jf. NS 3600:2018.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonsens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen unormale indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår tegnet for boligen av Expoform Prosjekt og bygget av møbelsnekkeri.

Åpen kjøkkenløsning med øy, som holder høy standard.
Innredning i heltre med glatte, fronter i eik.
Marmor benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål.
Malte flater over benkeplate.

LED lysskinne i eik og integrert LED belysning i skap med sensorstyring.

Flos belysning over kjøkkenøy samt downlights integrert / utenpåliggende.
Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, 1-greps kran, platetopp med integrert ventilasjon, stekeovn, mikrobølgeovn, Quooker og integrert kjøleskap og fryseskap.

Håndtak i marmor og push click.

Komfyrvakt og aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil er installert.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator integrert i platetopp med avtrekk ut.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Balansert ventilasjon ellers i rommet.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

1 TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom fra byggeårene.

Overflater:

Flislagt gulv med sokkelfliser og gulvvarme.

Ellers glatte, malte, flater i himling og vegger.

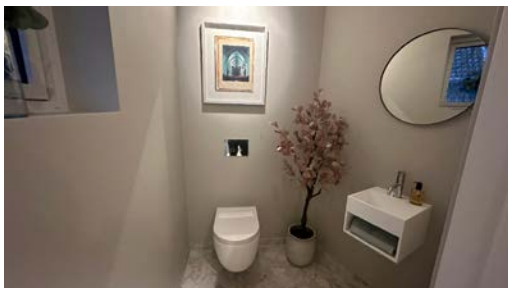
Installasjoner:

Vegghengt servant med speil over.

veggmontert toalett.

Avtreksventil i vegg.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg) og fleksirør.

Det er tre fordelerskap i boligen, alle har overløp med avrenning til rom med sluk.
Skap på teknisk rom, vaskerom og på soverom i 2.etg.
Hovedstoppekran er lokalisert på teknisk rom.

Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring, og alder.



TG 1 Avløpsrør

Interne og synlige avløpsrør i plast.

Avløpsrør ført skjult i konstruksjonen er ikke tilgjengelige for visuell inspeksjon, og er derfor ikke videre vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring, og alder.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og luftavtrekk.

Aggregat lokalisert i boden, i kjeller.

Avtrekk skjer via ventil på bad samt kjøkkenventilator med avtrekk koblet til ventilasjonsanlegget.

Tilstandsrapport

Balanserte anlegget er som regel utstyrt med utskiftbare filtre som bør skiftes minst 1 gang årlig, fortrinnsvis på høsten etter pollensesongen.
Dersom filtre ikke blir skiftet vil skitne og tette filter redusere kvaliteten på inneluften samt redusere aggregatets funksjon.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Bygningen har den type ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen bygger på det samme prinsippet som benyttes i dag.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Frostfri utekran for tilkobling av vannslange, montert på fasade ved inngangsparti og på takterrassen.

Selv om kranen er av type "frostfri" er det viktig at man stenger vannet og tømmer rør og kran for vann før frosten kommer.
Dette for å hindre potensielle skader.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Varmesentral

Det er installert et komplett varmeanlegg med varmepumpe fra NIBE, plassert i teknisk rom/bod. Anlegget leverer både oppvarming via vannbåren gulvvarme og varmt tappevann.

Rørføringer er utført som rør-i-rør-system med synlig fordeler og isolerte rørløp. Det er montert sirkulasjonspumpe, ekspansjonskar, vannmåler og lekkasjestopper.

Det er ikke opplysninger om funksjonssvikt eller avvik.

Anlegg av denne typen krever jevnlig vedlikehold og service i henhold til produsentens anbefalinger for å sikre stabil drift og lang levetid.

Tilstandsgrad er satt ut fra visuell vurdering på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder plassert i teknisk rom.

Volum: 283 liter.

Produksjonsår: 2024.

Bereder med ekspansjonskar.

Ekspansjonskar bør sjekkes minst to ganger i året for riktig trykk i luftkammeret (typisk 0,5–4 bar avhengig av system).

Berederen er tilknyttet strømmettet med fast koblingsboks.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.



TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i alle etasjene, fra byggeår.

Det er tre fordelerskap, ett i 2. etasje og to i kjeller. Rørstokk for anlegget er lokalisert i skapene. Plantegning med oversikt for kablene foreligger i skapene.

For øvrig er ikke anlegget teknisk vurdert eller effekt målt, da dette krever eget utstyr for måling.

Det er ikke opplyst om avvik ved anlegget.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaringsdato.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i vaskerom.
EL-anlegg fra byggeårene.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedbryter og 23 fordelingskurser.

Kursfortegnelsen stemmer med dagens bruk og er plassert i sikringsskapet.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.

Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

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

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

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2025 Byggeårene.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja I regi av entreprenør i forbindelse med oppføring av bygningen.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring fra Caverion foreligger.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei (Boligen har ikke vært bebodd)

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

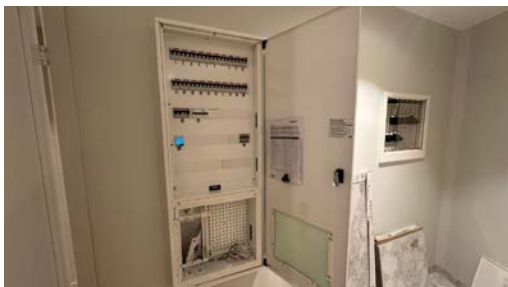
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Nei

Generell kommentar



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat i boligen.

Det er installert brannvarslingsanlegg fra Elotec Ajax i boligen samt innbruddsalarm fra Sector Alarm med sensorer og kamera.

Tilstandsrapport

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukningsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det foreligger støyutredning for eiendommen (Planakustikk AS, 2018) som viser at eiendommen i all hovedsak ligger i hvit støpsone i henhold til retningslinje T-1442/2016.

Det er lav trafikkbelastning på nærliggende veier, og støynivåer i utearealene er under Lden 55 dB.

Det er derfor ikke behov for støydempende tiltak, og tomten vurderes som godt egnet for boligformål med hensyn til lyd- og miljøbelastning.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeårene.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Utover dette vurderes dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav som var gjeldende på byggetidspunktet.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt drens-systemet.

Det er synlig knotteplast med klemlist montert på grunnmur.

Det er benyttet moderne dreneringssystem bestående av korrugerte drensrør i PE/PP, skjøtemuffer, fiberduk for filtrering og separasjon, samt infiltrasjons- og/eller fordrypningsmagasin (Graf Ecobloc) for håndtering av overvann i grunnen.

Dette indikerer at dreneringsløsningen dekker både tradisjonell grunnmursdrenering og lokal overvannshåndtering (LOD).

Tilstandsgrad er vurdert basert på alder, fremvist dokumentasjon av materialvalg og løsninger, samt visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong/mur med støpt såle mot grunn, fundamentert på fast grunn (fjell) eller komprimerte masser, basert på vanlig byggemetode for området.

En eventuell utvendig isolasjon lot seg ikke verifisere ved visuell inspeksjon. Basert på oppføringstidspunkt og tilgjengelig informasjon vurderes eventuell isolasjon å være av eldre og lavere standard sammenlignet med dagens krav og byggeskikk.

Det er registrert normal og forventet brukslistajse, samt klimapåkjenning.
Samt mindre riss og sprekker i overflate, som ikke vurderes som unormalt, sett ut fra alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 0 Terrenghorhold

Tomten er beliggende i et område tilnærmet flatt terren.

Generell info:

Terren rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann, inkludert takvann.

Dersom det benyttes relativt vanntette masser i terrengoverflaten, vil dette begrense mengden nedbør og overvann som renner ned i bakken inntil byggverket.

Terren rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering og observasjoner på befaringstidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

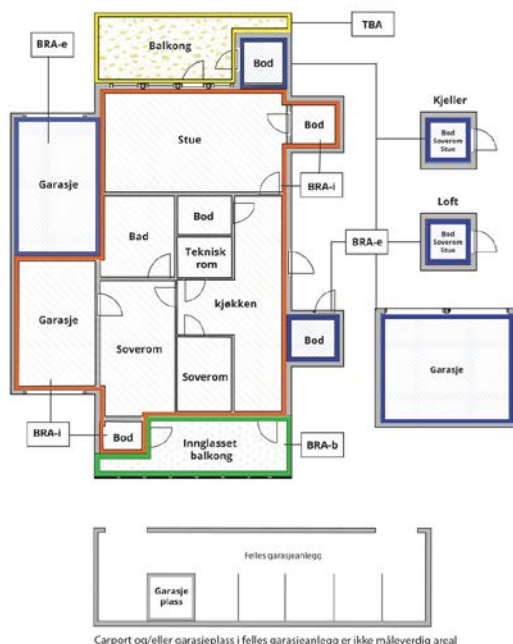
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

ENEBOLIG OVER 3 PLAN MED BILHEIS OG TAKTERRASSE

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Takterrasse					49
2.Etasje	80			80	
1.Etasje	63	18		81	34
Kjeller	60	19		79	
SUM	203	37			83
SUM BRA	240				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Takterrasse			
2.Etasje	Gang, omkleddingsrom, 3 soverom, familiebad, stue, bad		
1.Etasje	Entré, toalettrom, stue/kjøkken	Bilheis	
Kjeller	Entré, gang med trapp, 2 boder, teknisk rom, vaskerom, bad	Bilheis	

Kommentar

2.Etasje:

Gang, stue, 3 soverom, omkleddingsrom, bad og familiebad.

Utgang fra ganng til takterrasse gjennom luke i taket.

Terrassen ble målt til ca. 49 m².

Aralet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

—

1.Etasje:

Entré/gang, toalettrom, stue/kjøkken.

Utgang fra stue til markterrasse.

Terrassen ble målt til ca. 34,3 m².

Aralet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

Bilheis i forbindelse med 1.Etasje og kjeller.

—

Kjeller:

Gang med trapp, 2 boder, teknisk rom, vaskerom, entré og bad.

—

Denne boligen har blitt 3D scannet og arealene er basert på disse målene.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygge/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dette i henhold til tegninger som har blitt tilsendt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.12.2025	Remi Bjørnstad	Takstingeniør
	Preben	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	48	108		1		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

John Colletts allé 108 C

Hjemmelshaver

Andresen Trond

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0101

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Felleseie tomt: 1 290 m².
- Ifølge Norges eiendommer

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen.
Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Bebyggelsen

Enebolig over 3 etasjer med markterasse og takterasse.
Inngang via 1.etasje og trapp ned til kjelleretasjen.
Området består hovedsakelig av trehusbebyggelse.
Boligen stod ferdig 2025 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere i trekonstruksjoner.
Yttervegger over grunnmur er oppført i bindingsverk i trekonstruksjoner.
Utvendig kledning består av stående og liggende panel.
Flat takkonstruksjon, tekket med sveisepapp og sedum langs ytterkantene.

Rammetillatelse 05/10-2021
Igangsett 25/03-2024
- Ifølge Norges eiendommer

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selger har ikke bodd i boligen.	Finnes ikke		Nei
Eier	15.12.2025	Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	15.12.2025	Hjemmelshaver(e), ser., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Tegninger	15.12.2025	Byggetegninger, utarbeidet plantegninger fra 3D scanning.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring/FDV dokumentasjons	15.12.2025	Oversendt fra selger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.12.2025	Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende

konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250166	

Selger 1 navn
Preben Vinje Skaug

Gateadresse	
John Colletts allé 108C	

Poststed	Postnr
OSLO	0870

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: 1007250166

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nye bad/ våtrom 2025

Arbeid utført av

Follohus AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nye bad/ våtrom 2025

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nye bad/ våtrom 2025

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Alt nytt VA 2025

Arbeid utført av

Follohus AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Riss i grunnmur er vanlig og kan forekomme (pga. svinn, temperatur) i nyetablering av bolig

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 skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt sikringsskap og el-anlegg 2025

Arbeid utført av

Follohus AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1007250166

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Terrasse/ garasje/ tak / fasade nye i 2025

Arbeid utført av

Follohus AS

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

Beskrivelse

Ansvarlig søker EG Holte AS utarbeider søknad om ferdigattest

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ansvarlig søker EG Holte AS utarbeider søknad om ferdigattest

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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: 1007250166

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Preben Vinje Skaug	0f74ea0fb8d4e995ae6d9 c120c1a8a38b0adde16	15.12.2025 21:50:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1007250166

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

Nabolagsprofil

John Colletts allé 108C - Nabolaget Ullevål hageby - vurdert av 165 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Berg	3 min
Linje FB3, 23, 24	0.3 km
Berg	4 min
Linje 5	0.3 km
John Colletts plass i Niels Henrik Abe...	16 min
Linje 17, 18	1.4 km
Nydalen stasjon	23 min
Linje RE30, R31	2 km
Oslo S	14 min
Totalt 24 ulike linjer	5.3 km

Skoler

Berg skole (1-7 kl.)	3 min
419 elever, 21 klasser	0.2 km
Tåsen skole (1-7 kl.)	9 min
655 elever, 28 klasser	0.7 km
Ullevål skole (1-7 kl.)	13 min
363 elever, 21 klasser	1.2 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.)	15 min
30 elever, 28 klasser	1.3 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	15 min
510 elever, 35 klasser	1.3 km
Blindern videregående skole	14 min
810 elever, 24 klasser	1.2 km
Nydalen videregående skole	18 min
960 elever	1.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

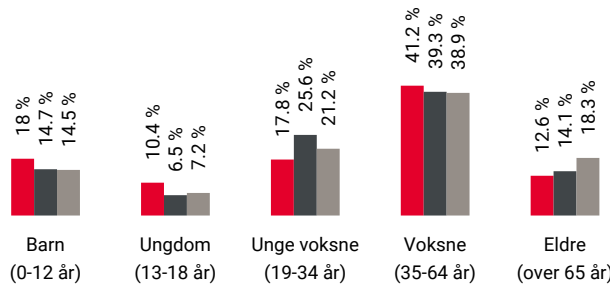
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ulleval hageby	2 684	1 081
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bergtunet barnehage (0-5 år)	3 min
110 barn	0.3 km
Berg Gård barnehage (1-5 år)	3 min
16 barn	0.3 km
Rektorhaugen Kanvas-barnehage (0-5 år)	7 min
95 barn	0.6 km

Dagligvare

Coop Prix Tåsen	7 min
Spar Tåsen	8 min
Post i butikk	0.7 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. Sykkel



3. Tog/t-bane



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



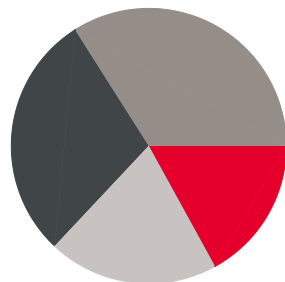
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100

Sport

⚽ Berg skole	2 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.2 km	
⚽ Bergbanen flerbruksbane	7 min	🚶
Ballspill	0.6 km	
🏊 Ullevål og Tåsen Fysioterapi og Tr.	8 min	🚶
🏊 SATS Ullevaal Stadion	9 min	🚶

Boligmasse



- 17% enebolig
- 29% rekkehus
- 34% blokk
- 20% annet

«Et godt, inkluderende og hyggelig sted
å vokse opp! Verdens beste nabolag»

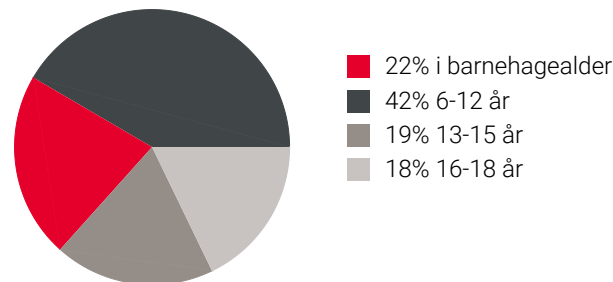
Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

📦 Tåsen Nærcenter	8 min	🚶
🏪 Apotek 1 Tåsen Senter	8 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

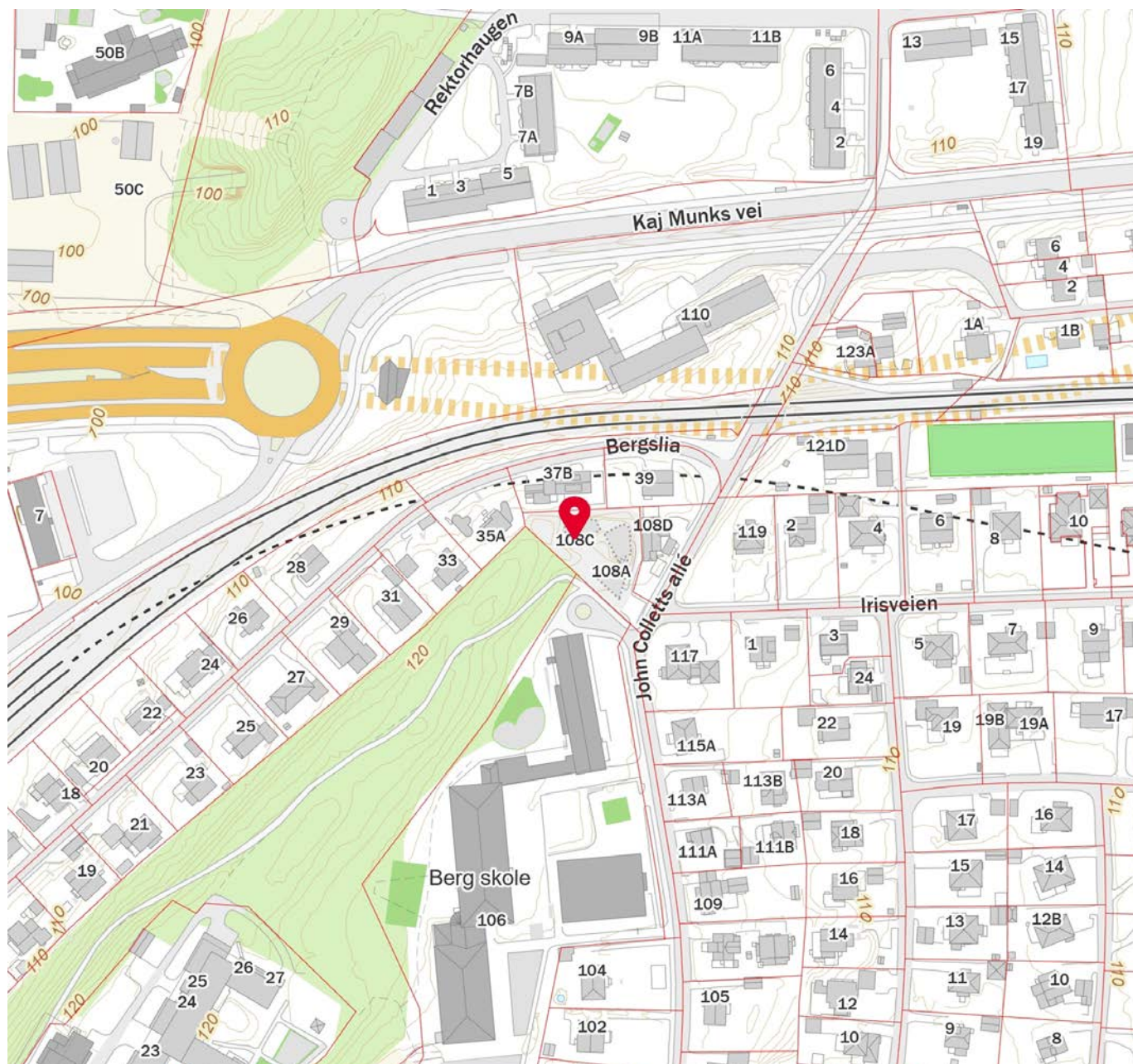
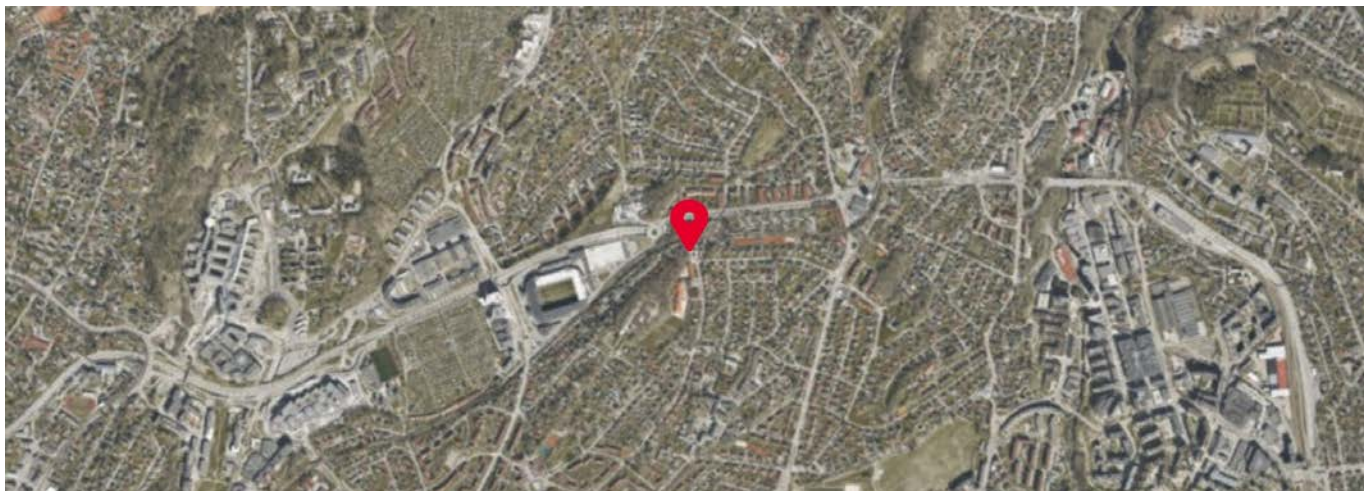


0% 47%

- 📍 Ullevål hageby
- 📍 Oslo og omegn
- 📍 Norge

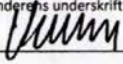
Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)																			
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.																			
Kommunens navn				Kommunens adresse				Kontaktperson 94010843 JASMIN KAYA											
1. Opplysninger om innsenderen																			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).																			
Navn Expoform Utvikling AS v/Preben Vinje Skaug				Fødselsnr./Org.nr. 916 960 107		E-postadresse pvs@expoform.no													
Adresse Kringsjågrenda 45				Postnummer 0861		Poststed Oslo		Telefonnummer 986 15 050											
2. Opplysninger om eiendommen																			
Kommunenr. 0301		Kommunens navn Oslo kommune			Gårdsnr. 48		Bruksnr. 108		Festenr.										
3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))																			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 281048- [REDACTED]				Navn Trond Andresen				Eierandel (oppgis som brøk) 1/1											
																			
				Doknr: 902913 Tinglyst: 05.08.2025 STATENS KARTVERK															
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																			
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)											
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	1	B	13				25				37				49			
2	B	1	B	14				26				38				50			
3	B	1	B	15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere: 3				Nevner: 3															
Dato 13/6-25		Innsenderens underskrift  PREBEN V. SKAUG																	

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

Skjema for fordeling av sameieandeler

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom
eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,
eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

13/6-25

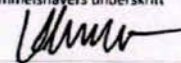
Innsenderens underskrift

[Handwritten signature]

Preben V. Skarv

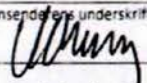
8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

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

10. Underskrifter		
Sted og dato Oslo 13/6-25	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver TROND ANDRESEN <i>Preben V. Skau ihht fullmakt</i>
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

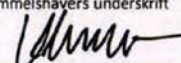
11. Kommunens saksbehandling	
a)	☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 0301	Kommunens navn OSLO	Gårdsnr. 48	Bruksnr. 108	Festenr.
Dato 11.07.2025	Underskrift Inger Dyaa	Stempel  Oslo Plan- og bygningsetaten		

Dato 13/6-25	Innsenderens underskrift  Preben V. Skau
-----------------	--

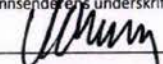
8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Samelets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameleandeler ved seksjonering» vedlegges.

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

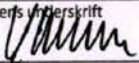
10. Underskrifter		
Sted og dato Oslo 13/6-25	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver TROND ANDRESEN <i>PREBEN V. SKAUG ihht fullmakt</i>
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling	
a)	☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 0301	Kommunens navn Oslo	Gårdsnr. 48	Bruksnr. 108	Festenr.
Dato	Underskrift	Stempel		
				

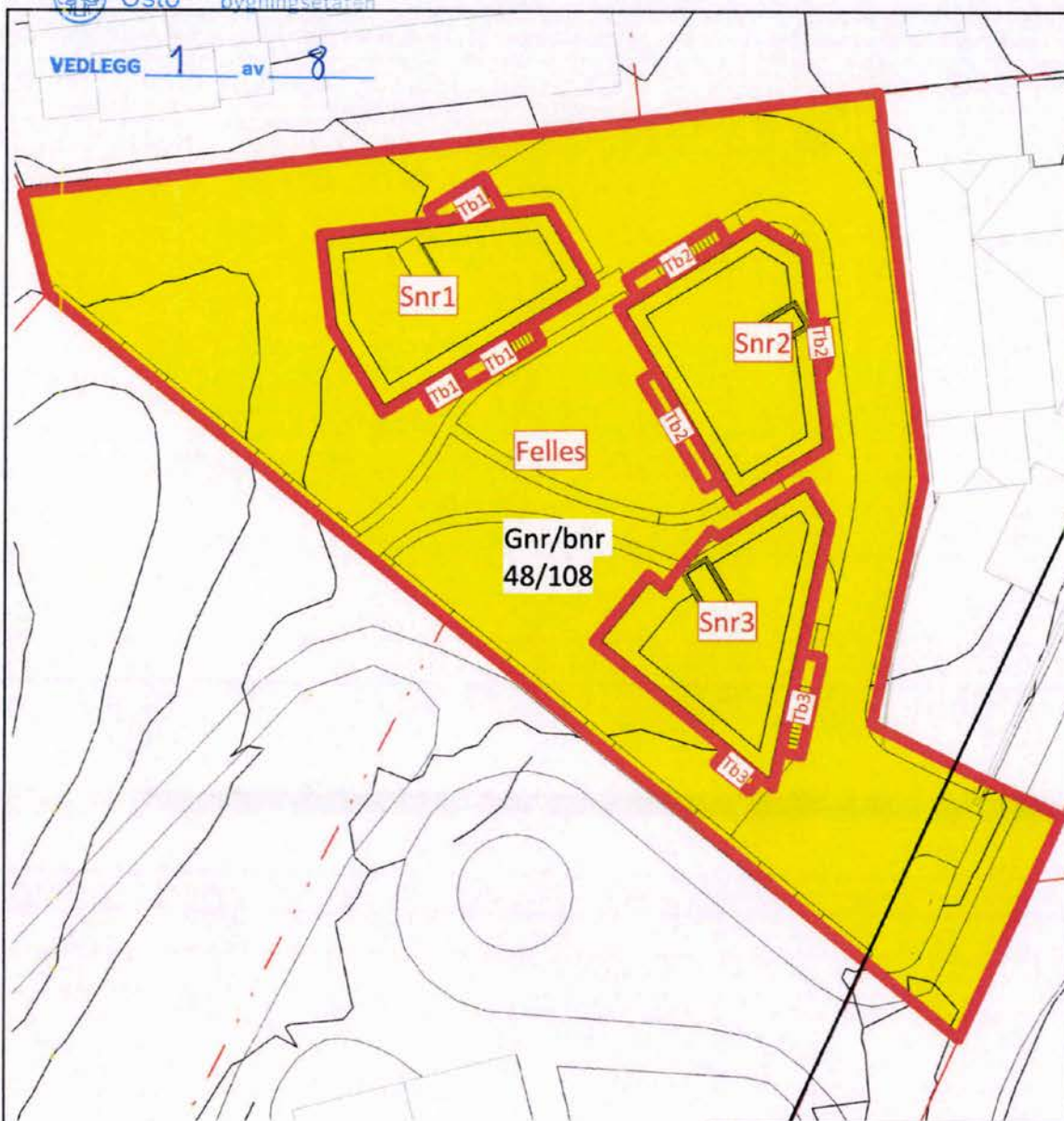
Dato 13/6-25	Innsenderens underskrift  PREBEN V. SKAUG
------------------------	--

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor															
Seksjons-nummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)					
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133			
62				86				110				134			
63				87				111				135			
64				88				112				136			
65				89				113				137			
66				90				114				138			
67				91				115				139			
68				92				116				140			
69				93				117				141			
70				94				118				142			
71				95				119				143			
72				96				120				144			
73				97				121				145			
74				98				122				146			
75				99				123				147			
76				100				124				148			
77				101				125				149			
78				102				126				150			
79				103				127				151			
80				104				128				152			
81				105				129				153			
82				106				130				154			
83				107				131				155			
84				108				132				156			
Sum tellere:				Nevner =											

Dato 13/6-25	Innsenderens underskrift  PER ARNE V. SKAUG
-----------------	---

Oslo Plan- og
bygningsetaten

VEDLEGG 1 av 8



John Colletts allé 108 A, B, C
0870 OSLO
Gnr/bnr 48/108

Situasjonsplan seksjonering



Målestokk
1 : 300 (på A4)

Dato
11.06.2025

A-01-77-021

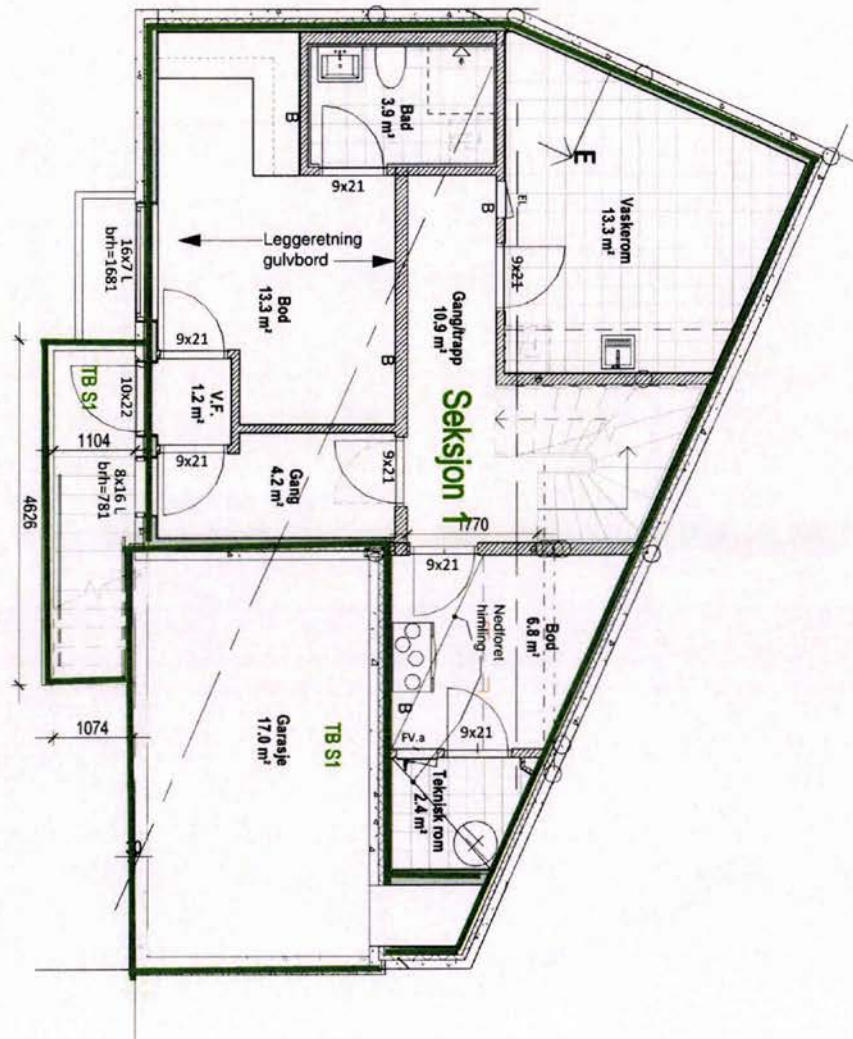
A



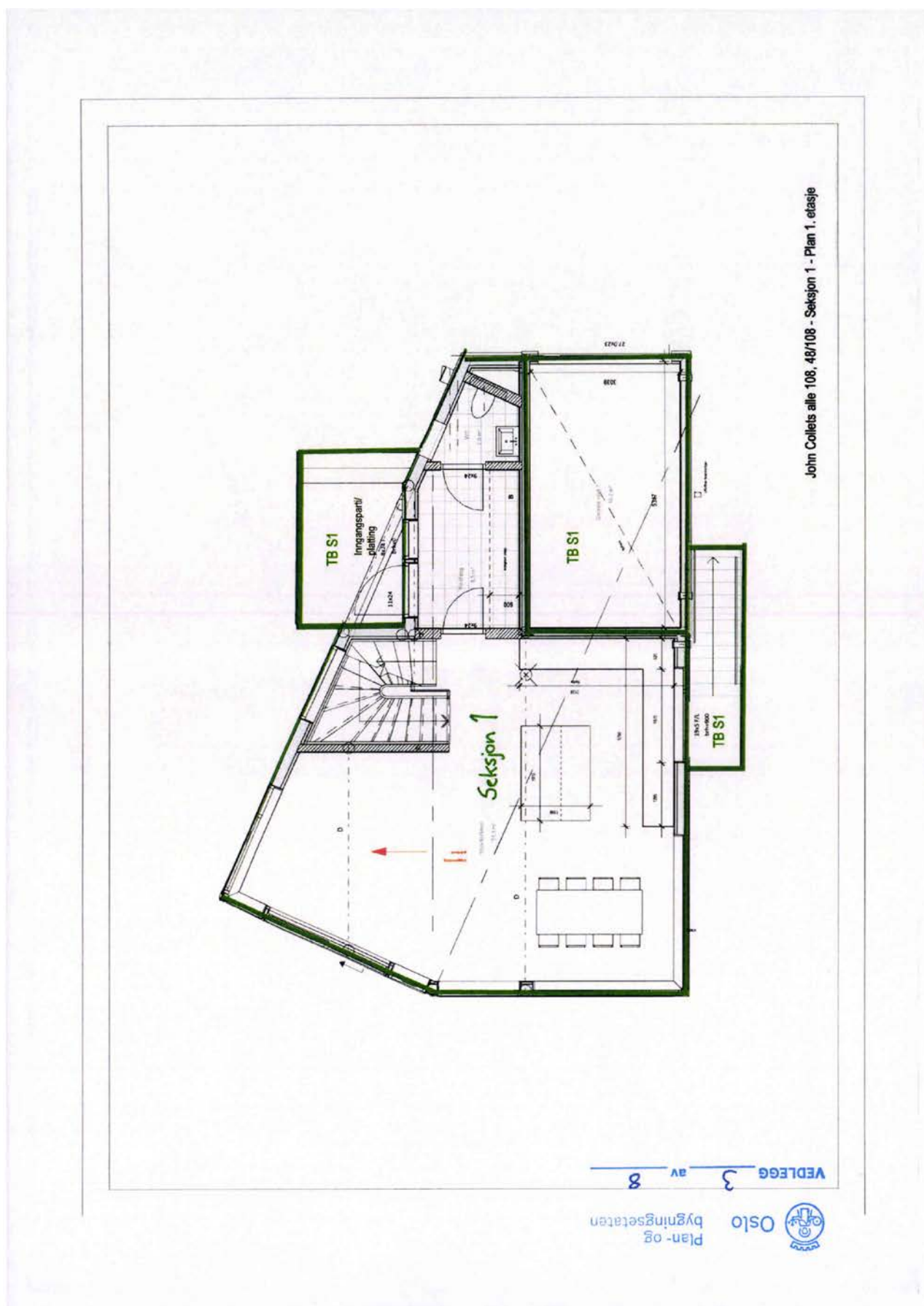
Oslo

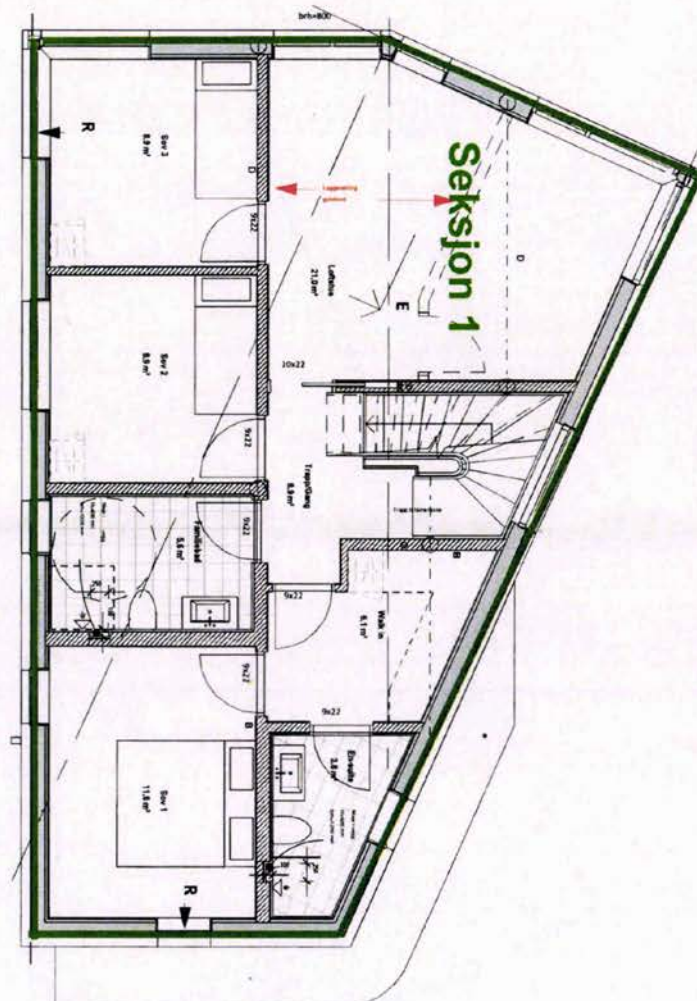
Plan- og
bygningsetaten

VEDLEGG 2 av 8

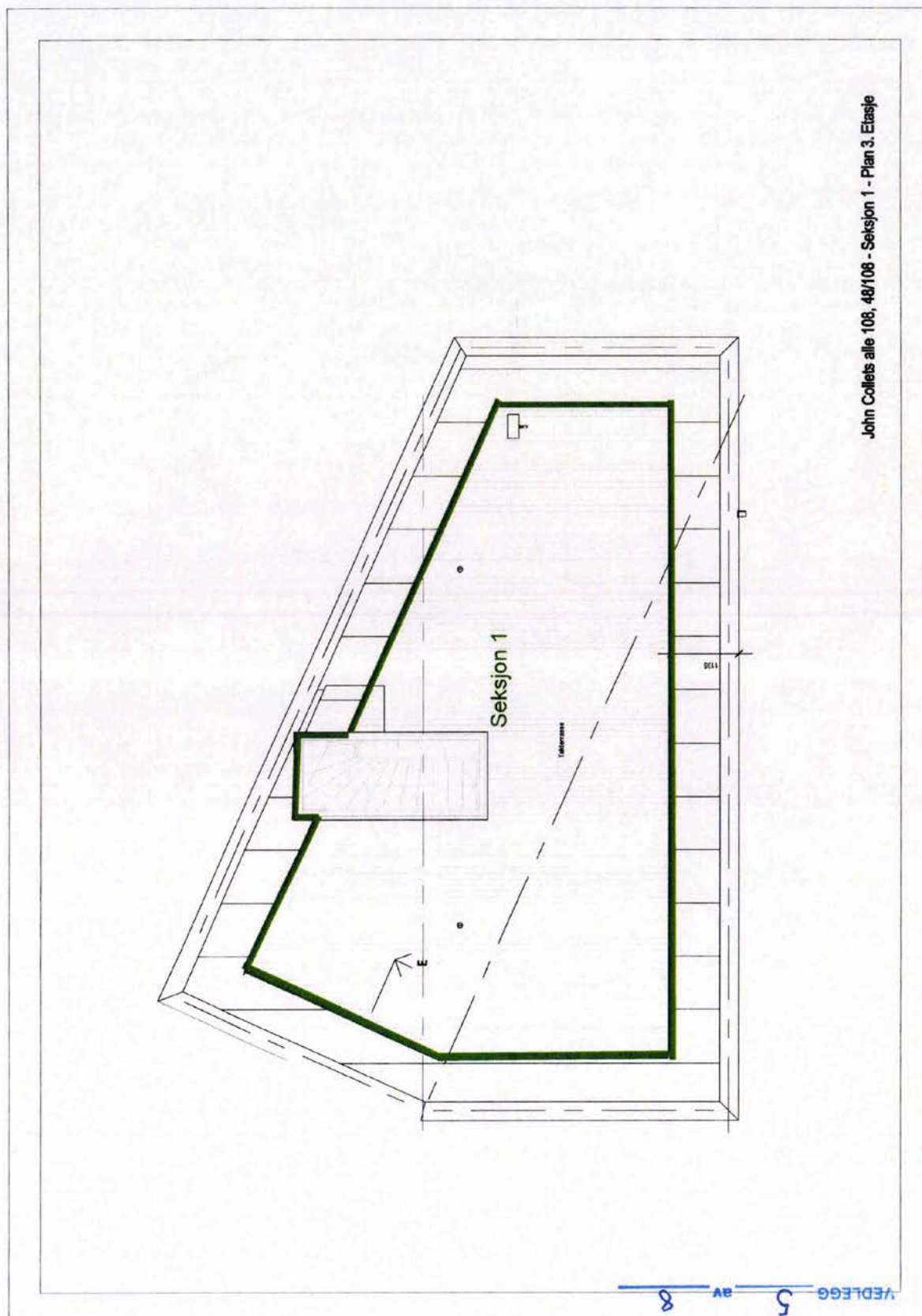


John Collits alle 108, 48/108 - Seksjon 1 - Plan 0, Underetasje





John Collits alle 108, 48/108 - Seksjon 1 - Plan 2, Etasje



John Collets alle 108, 48/108 - Seksjon 1 - Plan 3, Etasje







John Collets alle 108, 48/108 - Seksjon 3

Underetasje
Bolig C



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Jonas Huser
JOHN COLLETTS ALLÉ 108C

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86523651
8893446

Vår ref (Saksnr):

Dato: 09.12.2025

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.48 BNR. 108

Vi viser til bestilling av 20251209 for JOHN COLLETTS ALLÉ 108C.

GNR. 48 BNR. 108

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.11.1929.

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

1291 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



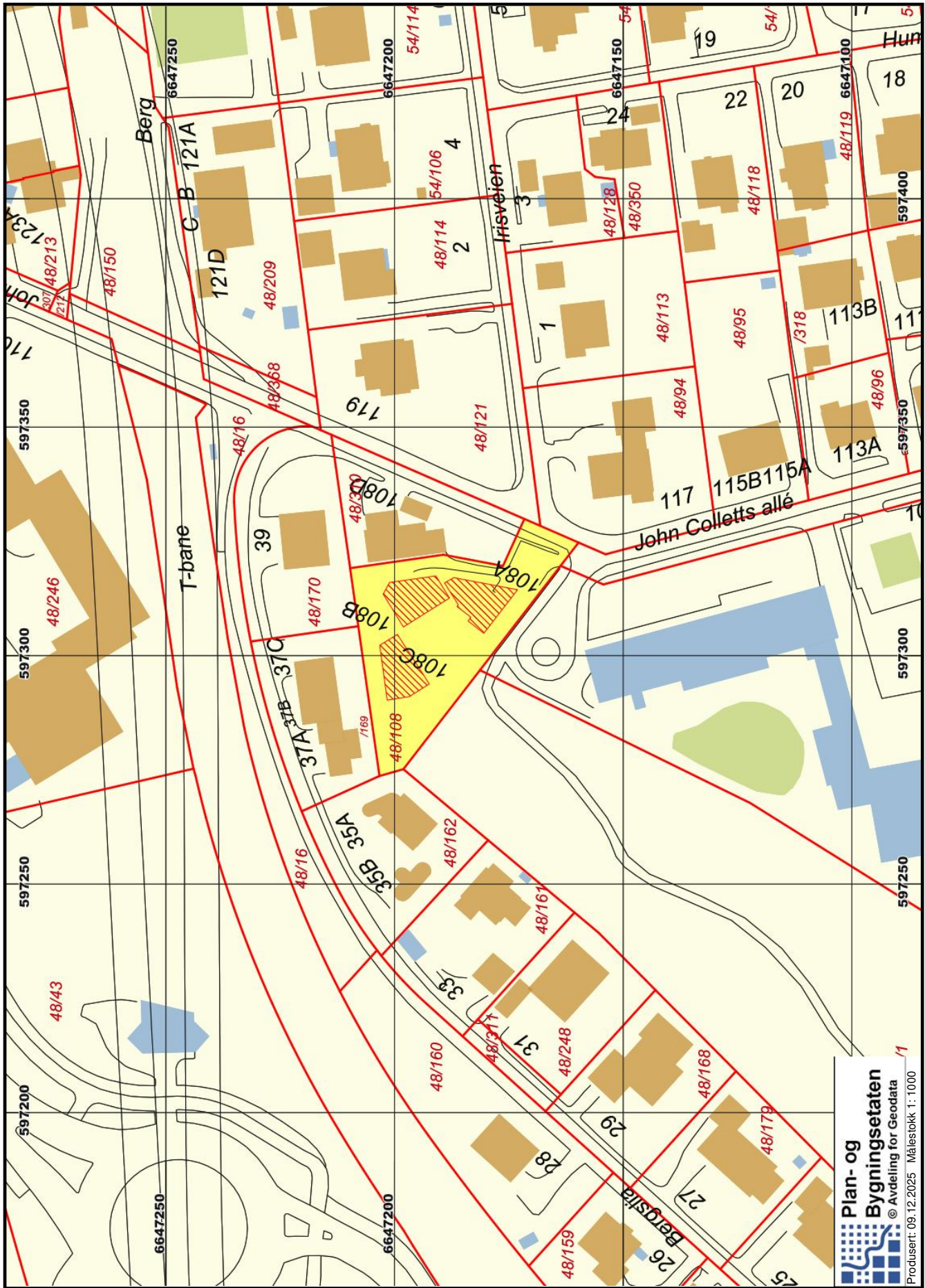
Plan- og bygningsetaten

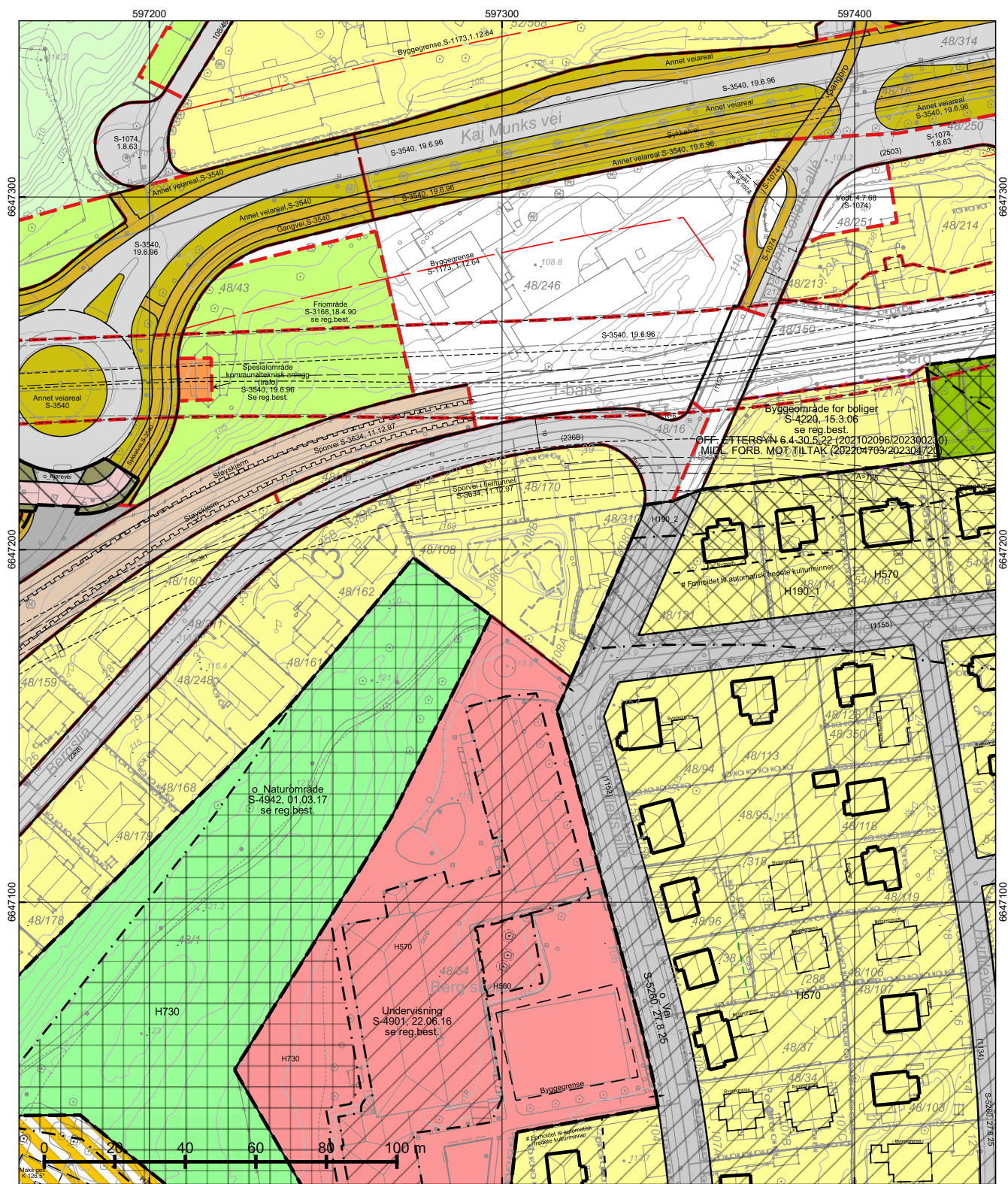
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 09.12.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

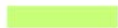
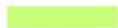
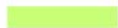
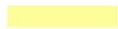
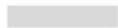
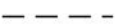
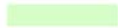
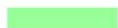
Originalformat: A3

Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 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: 150702/ 86523651	Deres ref.:
Adresse: John Colletts allé 108	Kommentar:
Gnr/Bnr: 48/108	

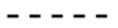
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

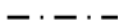
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	41 - Turvei/skiløype		Foreløpig plan
	42 - Idretts-/sportsanlegg		Plangrense (gammel lov)
	43 - Anlegg for lek og opphold		Plangrense (ny lov)
	70 - Felles avkjørsel		RpRegulertHøyde
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Feltinndeling
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Regulert eiendomsgrense
	311 - Annet veiareal		Byggegrense
	312 - Fortau		Beregnet senterlinje veg
	313 - Skulder/bankett		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Byggegrense
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk		Frisiktlinje
	611 - Naturvernområde		Regulert stoy skjerm
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse		Oppheving av eiendomsgrense
	1162 - Undervisning		Inn-/utkjøring
	1400 - Idrettsanlegg		Avkjørsel
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Eksisterende tre som skal bevares
	2010 - Veg		
	2011 - Kjøreveg		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	2019 - Annen vegg grunn - grøntareal		
	3020 - Naturområde		

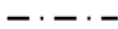
 RpBestemmelseOmråde

 RpBestemmelseGrense

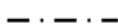
 RpAngittHensynSone

 RpAngittHensynGrense

 RpBåndleggingSone

 RpBåndleggingGrense

 RpSikringSone

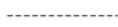
 RpSikringGrense

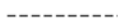
 311 - Annet veiareal

 312 - Fortau

 313 - Skulder - bankett

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 324 - Veigrunn under bru

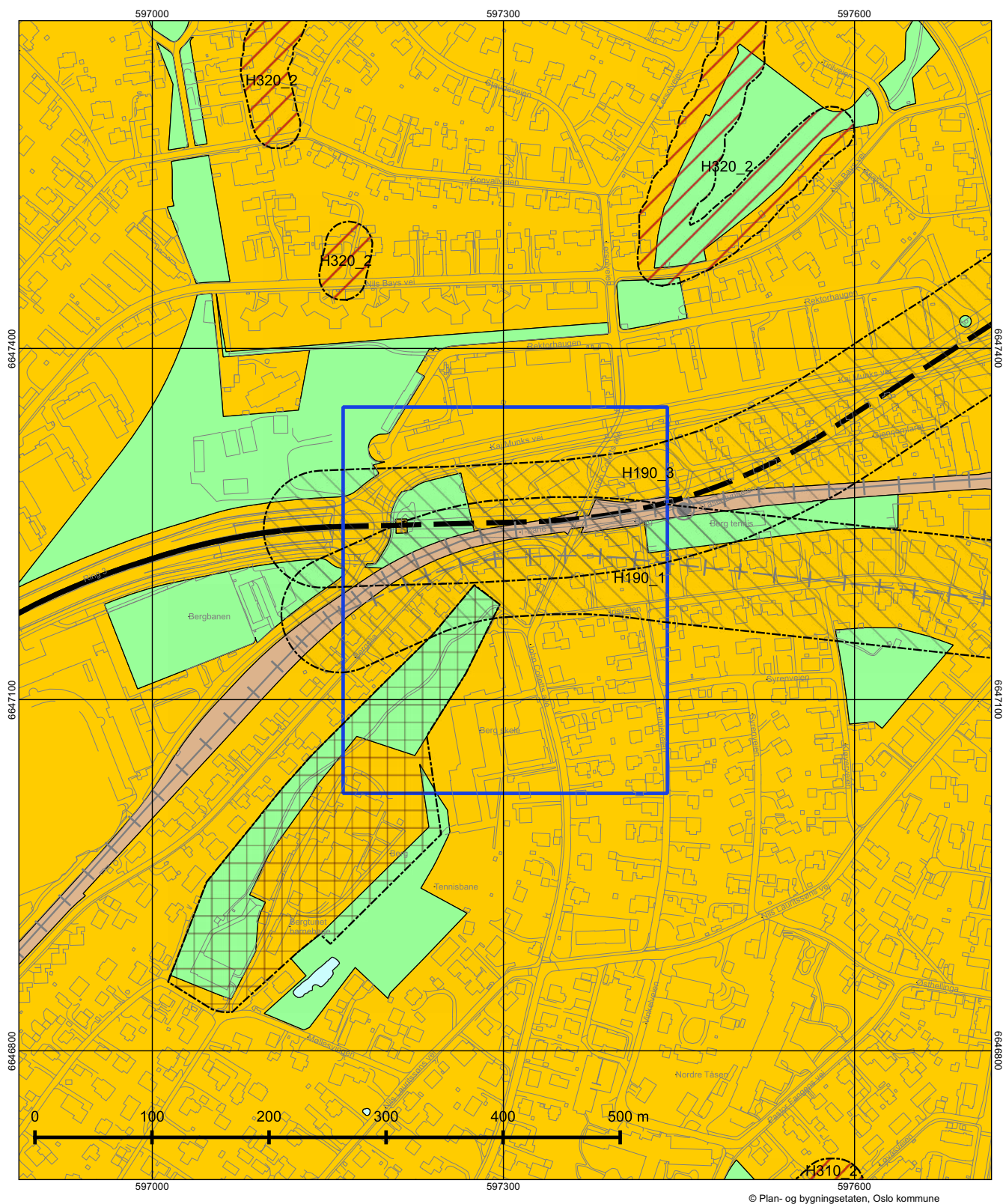
 325 - Veigrunn i tunnel

 913 - Formålgrensning

 930 - Reguleringslinje

 932 - Regulert kant kjørebane

 Formålgrense



Dato: 09.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150702/86523651
Deres ref.:

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>

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.

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



S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200913489](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

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

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

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

OSLO KOMMUNE

S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best., vedt. 17.11.2008 (V171108).

Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best., vedt.04.07.2011(V040711)

Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)

Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)

I Bergsalléen 8A, gnr 48, bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)

Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.

Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.

Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

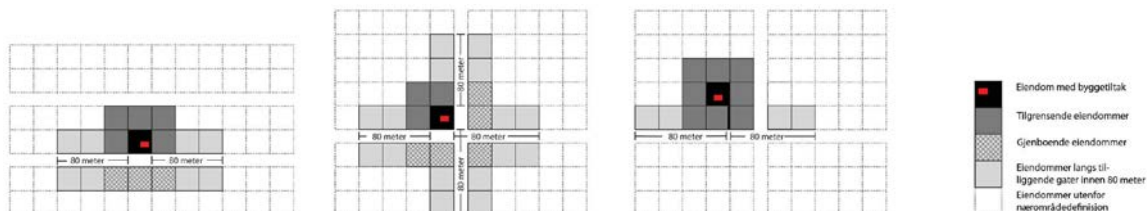
§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1

Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

- a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tiliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



*Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger
langs vei/gate*

*Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i
vei-/gatekryss*

*Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak
bebyggelse langs vei/gate*

- b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
- c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
- d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2

Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende. I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3

Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4

I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5

Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

- a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
- b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
- c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6

Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7

Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegrøper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).

Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.

”Moderhusets” (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og ”moderhuset” et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 ”Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny” vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m² pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

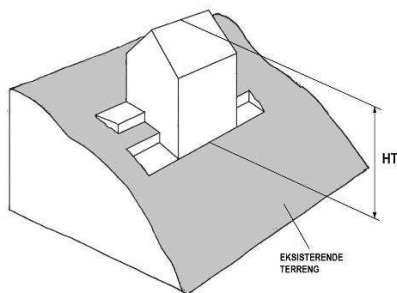
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, ”Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny” vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

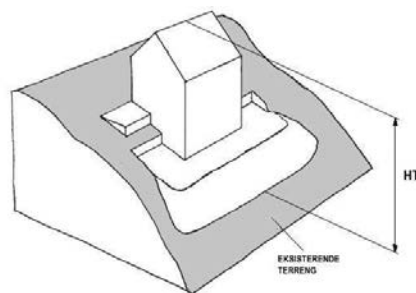
Følgende høyder tillates:

- a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

- b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

- c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m² per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m².

Tomter på under 600 m² kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m², kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

- a. Minimum 200 m² for eneboliger og 300 m² for tomannsboliger.
- b. Minimum 100 m² per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m² i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
- c. Minimum 50 m² per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m² i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøktjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøktjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøktjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

- a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

- b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
- c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
- d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
- e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
- f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00, samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
- g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist.
- h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
- i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
- j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
- k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
 For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved

bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,

byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

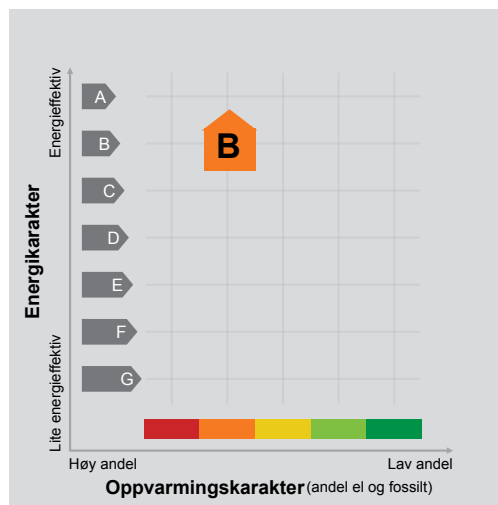
Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

ENERGIATTEST



Adresse	John Colletts allé 108C
Postnummer	0870
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	48
Bruksnummer	108
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300942976
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-139113
Dato	24.06.2025



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

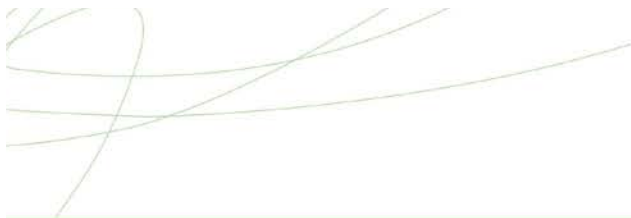
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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 el.apparater helt av

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Redusér innnetemperaturen

- Montere automatikk på utebelysning

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre bygghskader.





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: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 2025
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 234.3
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ventilasjon Balansert ventilasjon





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>). Klikk på tittelen Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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.

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 3: 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 4: 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs**Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

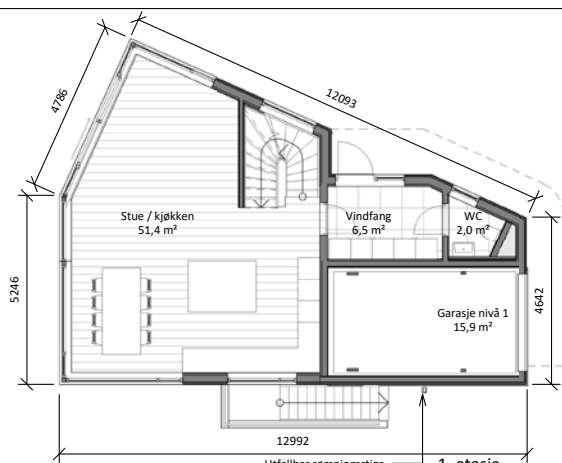
Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

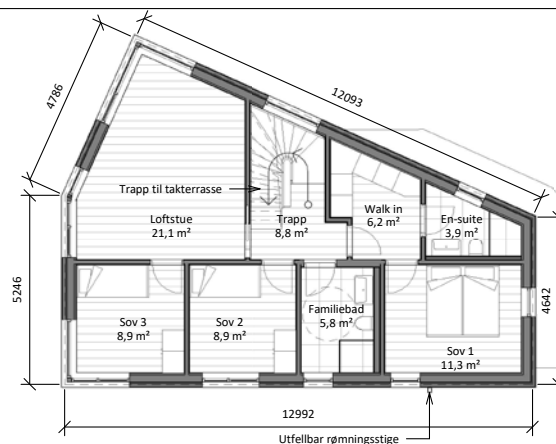
Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

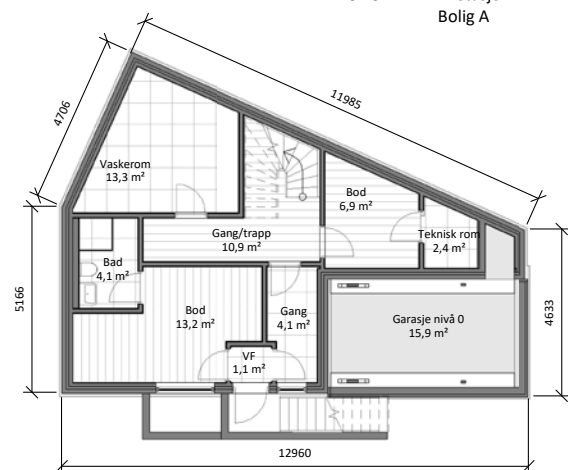
Eventuelle rørmnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.



1. etasje
Bolig A



2. etasje
Bolig A



Underetasje
Bolig A

D	er	Som bygget	15.06.25
C	er	Justering etter møte	08.04.24
B	er	Justering etter møte	13.09.22
A	er	Søknad	06.12.20
Rev		Beskrivelse	Dato

Arkitekt:

Eirik Ryssgård Arkitektur og Design
Raschs vei 47
1153 OSLO
Tlf +47 922 79 798
eirik@ryssgaard.no

Tegningsstatus

Som bygget

Tiltakshaver
Expoform Prosjekt AS
Kringsjågrenda 45
0861 OSLO

E-A02
Som bygget

Prosjekt
John Colletts allé 108 A - C
0870 OSLO
Gnr/bnr 48/108

Tegn.navn:

Bolig A

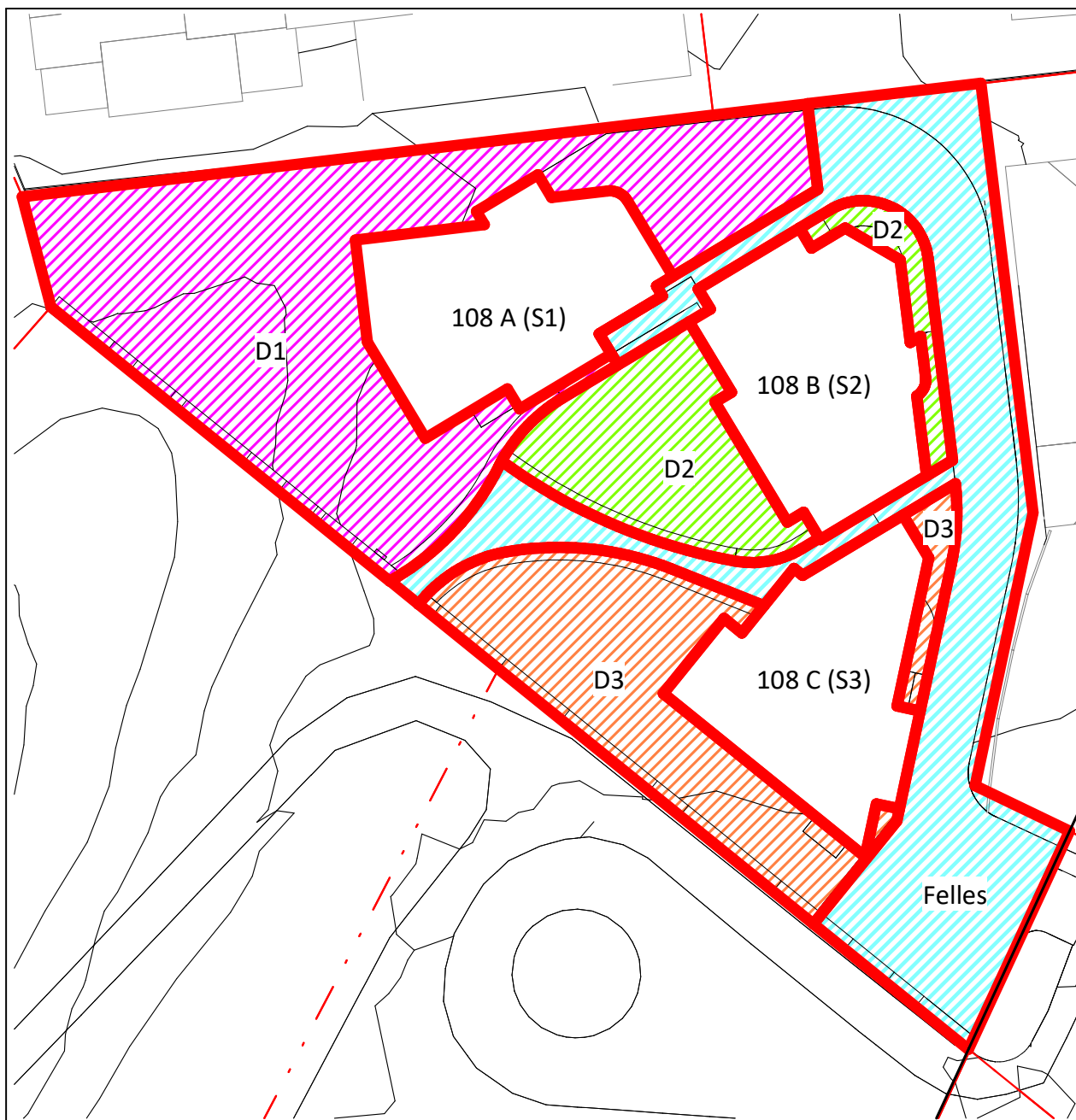
Planer

Tiltak: 3 eneboliger

Tegnet av: Målestokk
er: 1:100 (på A3)

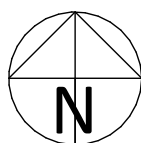
Kontroll: Dato
er: 04.12.2020

Tegningsnummer Revisjon
A-A-12-001 D



John Colletts allé 108 A, B, C
0870 OSLO
Gnr/bnr 48/108

Fordeling av utearealer
Vedlegg til vedtekter



Målestokk
1 : 270 (på A4)

Dato
27.05.2023

A-01-19-011

A

**Vedtekter for Sameiet
John Colletts Allé 108 ABC Oslo
vedtatt i sameiemøte den 25 mai 2023**

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

§ 1. EIENDOM – FORMÅL

Sameiet omfatter eiendommen:

John Colletts Alle 108 ABC, gnr. 48 bnr. 108, snr 1-3 i **Oslo kommune**.

Sameiets navn er: **Sameiet John Colletts Allé 108 ABC Oslo**

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 3 seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Seksjonene disponerer deler av felles uteareal ihht situasjonskart vedlagt vedtektene. Avklares i årsmøtet og vedlegges vedtekter.

§ 3. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 3 personer, en fra hver seksjon.

Ledervervet rullerer.

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

§ 4. GENERELLE PLIKTER/ VEDLIKEHOLD/ FELLESUTGIFTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringssøknaden, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Innvendig og utvendig vedlikehold besørges av den enkelte seksjonseier, og inkluderer dører og vinduers inn- og utside samt tilleggsdeler og terrasser / balkonger. Samme gjelder også garasjer. Det er en forutsetning at boligene har lik materialitet og et felles arkitektonisk uttrykk.

Vedlikehold av uteareal med disposisjonsrett, besørges av rettighetshaver. Ingen av seksjonseierne kan motsette seg at det settes opp hekk i skillet mellom seksjonenes tilleggsdeler i grunn.

Fellesutgifter som skal og kan fordeles, fordeles likt mellom seksjonene

Oslo den 25 / 05- 2023



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. AVTREKKSVENTILATER 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 SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: John Colletts allé 108C
0870 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jonas Huser

Oppdragsnummer:

Telefon: 913 68 759
E-post: jonas.huser@aktiv.no

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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre