

aktiv.





Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

Klaus Westersund

Mobil 926 10 585

E-post klaus.westersund@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 11 700 000,-
Omkostn.: Kr 293 850,-
Total ink omk.: Kr 11 993 850,-
Felleskostn.: Kr 4 311,-
Selger: Haakon Holth-Larsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1928
BRA-i/BRA Total 100/109 kvm
Tomtstr.: 1317.5 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 217, bnr. 44
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1008250169

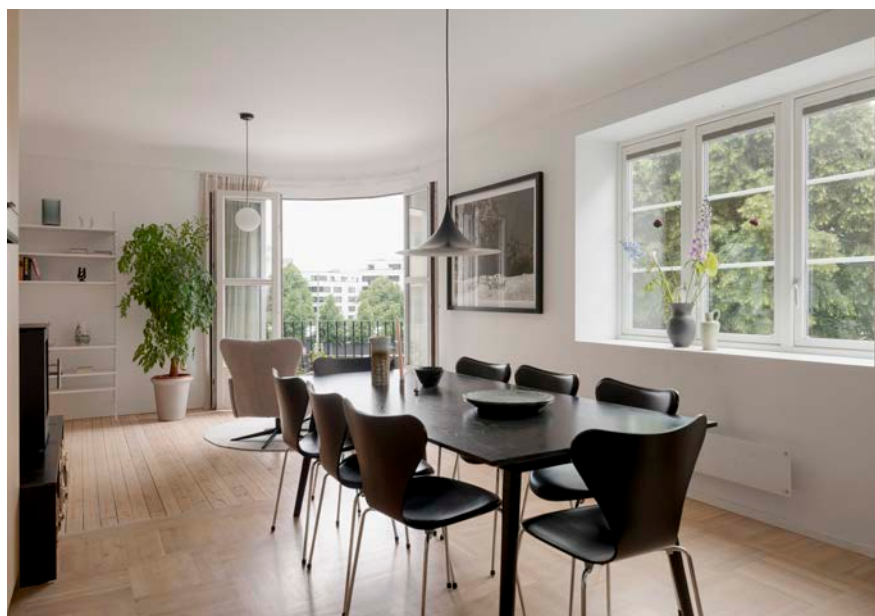
DITT NYE HJEM?

Colletts gate 4A er en påkostet og svært lekker 4-roms hjørneleilighet i klassisk bygård mellom Bislett og St. Hanshaugen! Leiligheten ligger i 2. etasje og har en delikat miks av klassisk og moderne. Det er meget god standard, sjenerøs takhøyde, store vindusflater og tidsriktige fargevalg. Hjertet i leiligheten er det store, snekkerbygde kjøkkenet. Leiligheten ble omfattende renoveret i 2020 med høy kvalitet i alle rom. Boligen har ettertraktet og sentral beliggenhet i et rolig boligområde, der frodige St. Hanshaugen park er i umiddelbar nærhet.

Merk deg dette:

- 3 soverom
- Kjøkken med fronter fra møbelsnekkeri
- Arkitekttegnede løsninger og utstrakt bruk av bjørk-og eikefinér
- Sydvestvendt fransk balkong
- Peis
- God lagringsplass i 3 boder
- Hyggelig bakgård og veldrevet sameie

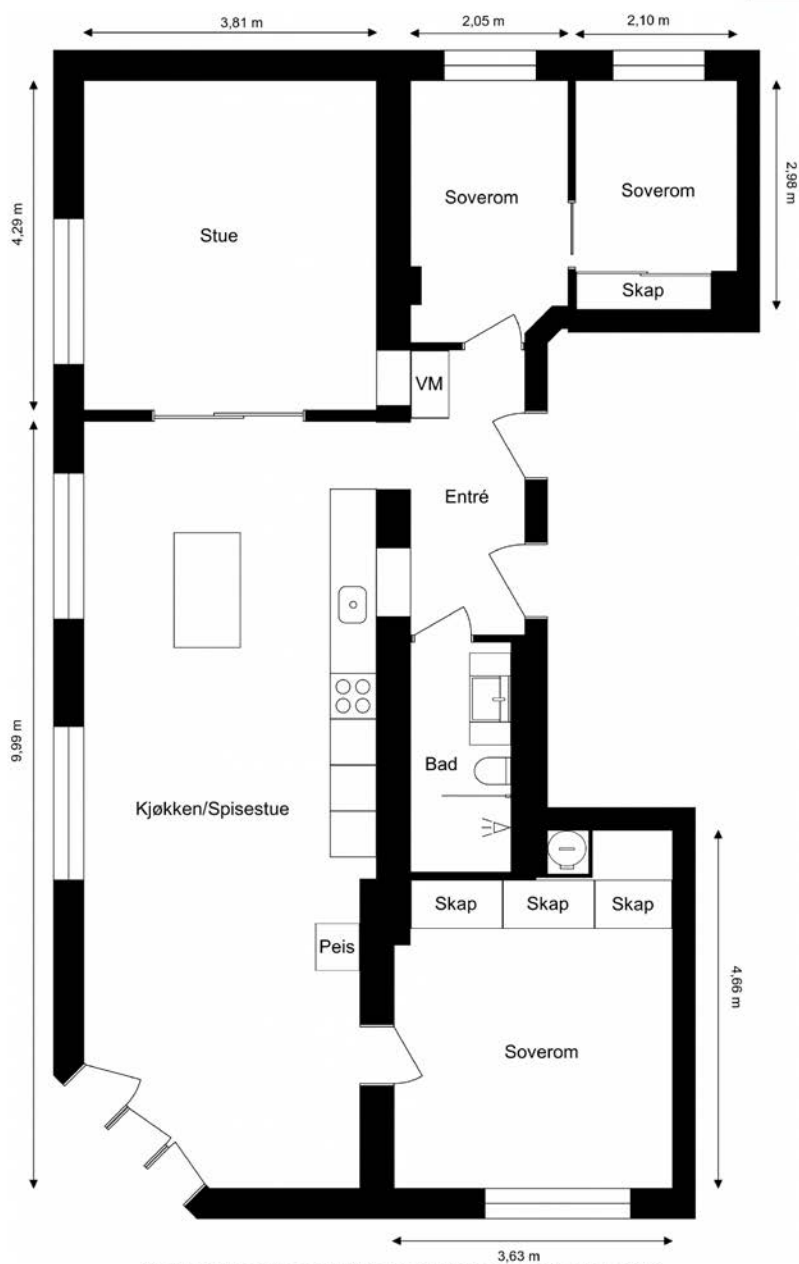
Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	24
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	62
Boligopplysninger	66
Husordensregler	68
Vedtekter	70
Reguleringskart	76
Nabolagsprofil	81
Energiattest	84
Budskjema	91

PLANTEGNING



Plantegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

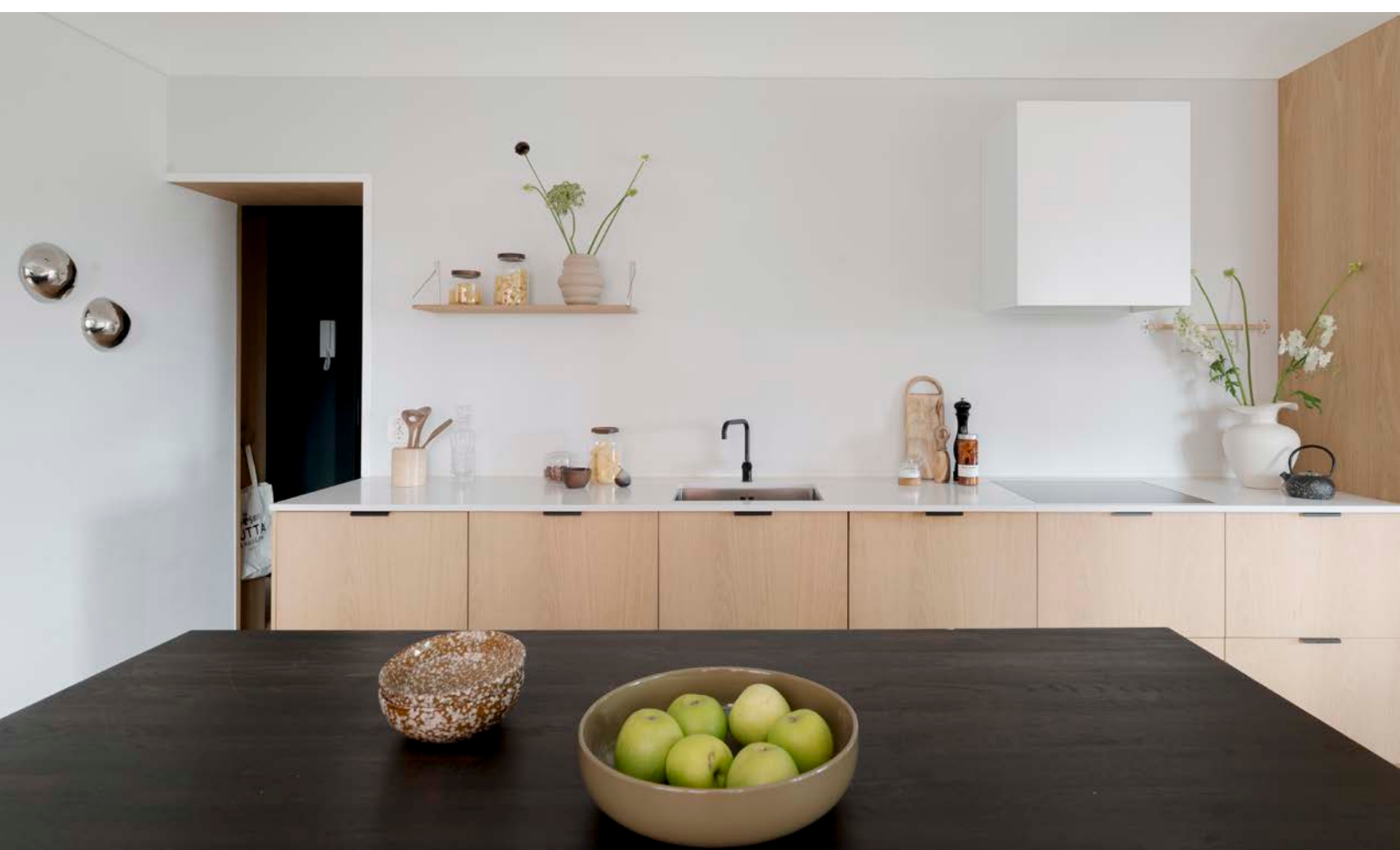
KJØKKEN MED SPISESTUE

Romslig og funksjonelt kjøkken i åpen løsning mot stuen, som gir en sosial og luftig atmosfære. Innredningen er fra IKEA med finérte fronter spesiallaget av Fossum Møbelsnekkeri.

Kjøkkenøyens fronter og benkeplate er levert av Reform, mens hovedbenkeplaten er i slitesterk Silestone komposittstein fra Drømmekjøkkenet. Underlimt stålkum og sort ettgreps armatur fra Vola.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert oppvaskmaskin fra Siemens, kombiskap og stekeovn fra Bosch, samt induksjonsplatetopp fra AEG. Over platetoppen er det montert en stilren avtrekksvifte fra Røroshetta.





Stuen er lys og innbydende, beliggende på hjørnet av rommet med store vindusflater som gir godt med naturlig dagslys. Vinduene, som ble byttet i 2020, har dype karmen som tilfører karakter og sjarm.

En sjarmerende peis fra Rais gir varme og koselige stunder i den kalde årstiden. Bak peisen er det kalkpusset vegg, og tilhørende customlaget stålbenk med oppbevaringsplass for ved bidrar til både funksjon og stil.





I hjørnet av stuen åpner en romslig fransk balkong seg mot sydvest, noe som gir både gode solforhold og et hyggelig utsyn mot Dalsbergstien.

Hele leiligheten har originale heltregulv som er hvitpigmenterte og gir et gjennomgående, elegant preg.

Lekre persienner fra 2023 i kjøkken og stue som kan justeres etter ønsket behov.







Original skyvedør mellom kjøkken og stue som gjør det enkelt å skjerme rombruken fra hverandre i hverdagen.

STUE

Stor og hyggelig tv-stue med god plass til sofalounge, tv-benk og andre møbler.

Stuen har et stort vindu som slipper inn godt med naturlig sollys.



BAD

Svært stilrent og moderne baderom med gulvvarme og eksklusiv materialbruk. Rommet er innredet med fokus på design og kvalitet, der store keramiske fliser fra Mutina kombineres med våtromsmalte vegger og detaljer i finér – noe som gir et lunt og sofistikert uttrykk. Servantløsningen består av et veggmontert skap med finérte fronter og en benkeplate som gir rikelig plass til baderomsartikler. På benkeplaten står en elegant, frittstående keramisk vask med integrert ettgreps armatur i sort fra Vola. Over servanten er det plassert et speilskap med belysning over. Toalettet er vegghengt.





Dusjområdet er romslig og praktisk utformet, med innfelt hylle for såper og produkter, eksklusivt Vola dusjarmatur med både tak- og hånddusj, samt et moderne designsluk fra Purus. En stilren glassvegg skjerner mot vannsprut.



Romslig og innbydende hovedsoverom med adkomst fra spisestuen.



Her er det god plass til romslig dobbeltseng. Et stort vindu gir godt med naturlig dagslys og en behagelig atmosfære.



Et stort garderobeskap sørger for rikelig oppbevaringsplass. Rommet er malt i varme, beroligende fargetoner og har originale, behandlede heltregulv som tilfører karakter.

Soverom 2 er et lyst og fint rom med plass til seng og øvrig møblement etter behov.

Praktisk skyvedørsgarderobe i bjørkefinér gir rikelig med lagringsplass. Rommet vender ut mot rolige omgivelser, noe som gir en god og avslappet sone.





Soverom 3 fungerer i dag som kontor, men egner seg også godt som gjeste- eller soverom.



Rommet har vegghengte hyller og praktisk arbeidsplass.



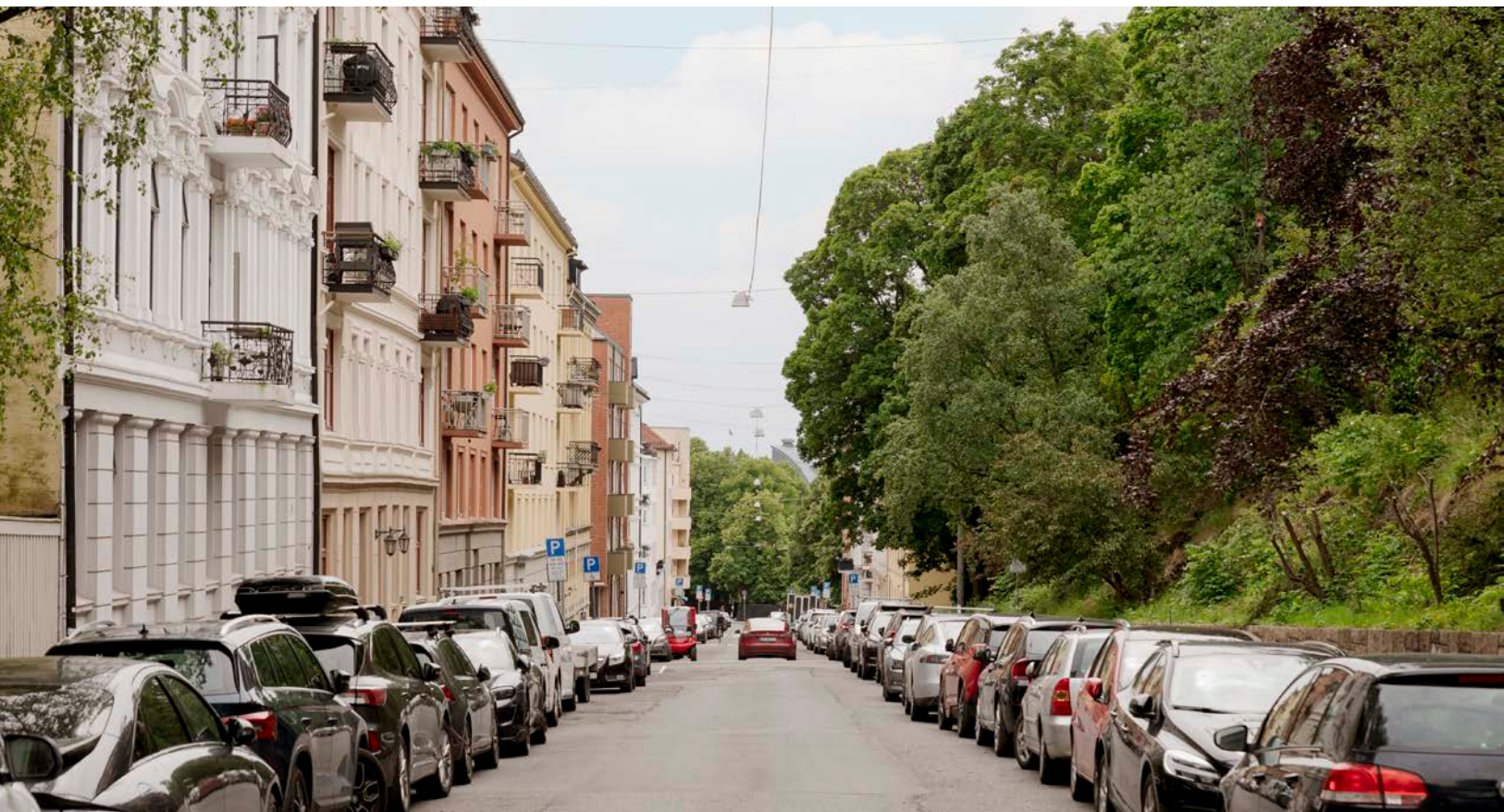
Her er det plass til en seng i full bredde dersom man ønsker å bruke det som et ekstra soverom. Det ble satt inn nye IKEA skap og lagt vegg-vegg teppe på soverom 2 og 3 i 2023.



Entréen er innbydende med heltre gulv, sortmalte vegger og dørcallinganlegg med portåpner.



Praktisk plassbygget skap for oppbevaring, vaskemaskin og tørketrommel.



Dette er en super beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt og med nærhet til alt. Velkommen til en hyggelig visning!





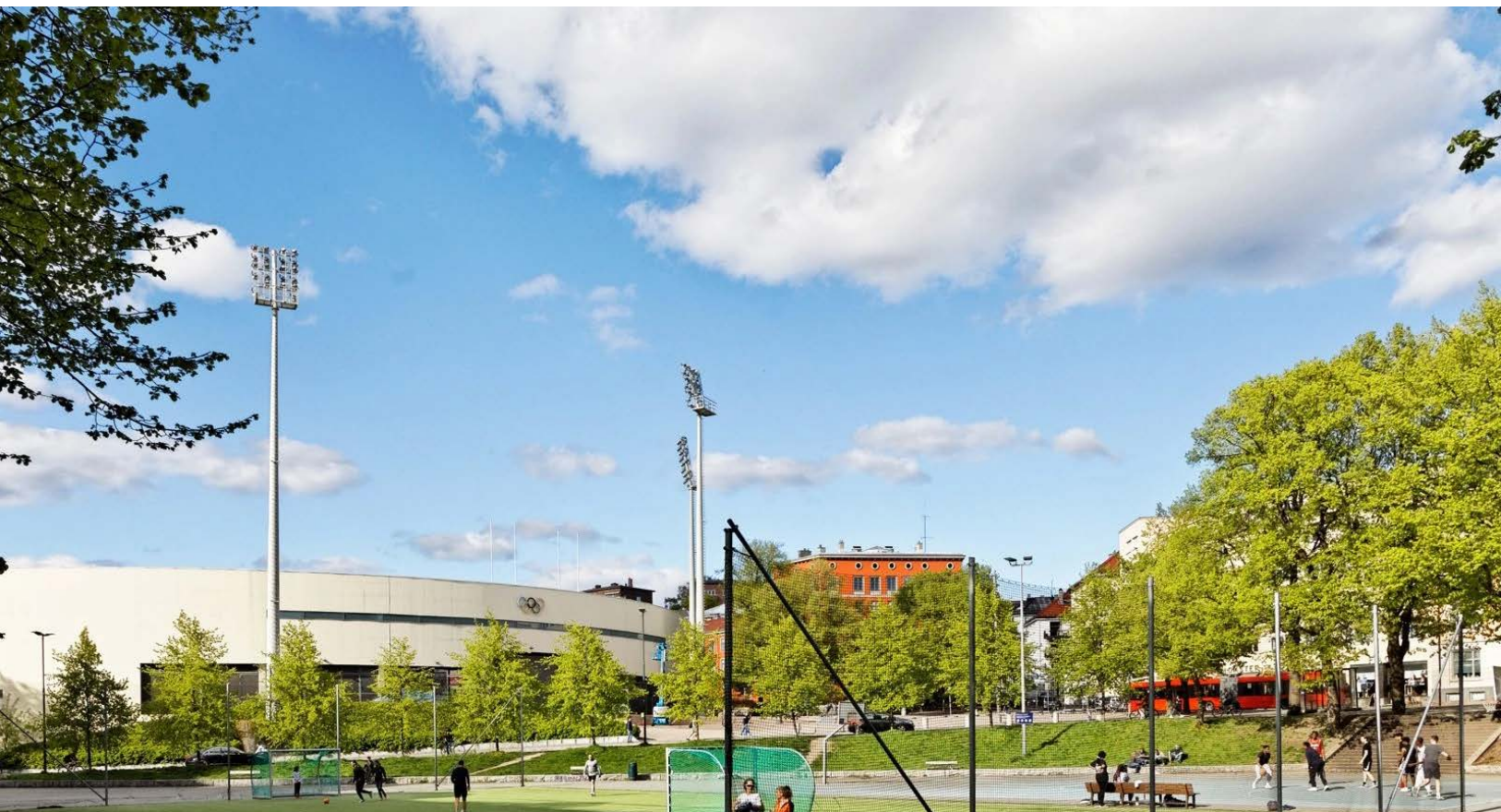
Sameiet har en meget pent opparbeidet bakgård med lekeplass, plantekaser, gressplen, syrinbusker, sittegrupper med grill.



Parsellhage i bakgården.



Det er kun få minutter på sykkel eller til fots til St. Hanshaugen.



For den aktive er Bislett Stadion kun et steinkast unna, med innendørs og utendørs løpebaner, samt Lille Bislett med fotballbane, basketballbane og tufteanlegg.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 100 m²

BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 109 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 7 m²

Kjellerbod.

2. etasje

BRA-i: 100 m²

Entré, bad, spisestue/kjøkken, stue og 3 soverom.

5. etasje

BRA-e: 2 m²

Loftsbod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Loftsboden er ikke målbar i sin helhet på grunn av lav takhøyde, men har et gulvareal på ca. 19 kvm.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med

målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye for å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå i dette tilfellet. Hvis arealnøyaktighet er av stor betydning, anbefales bruk av laserskanning før kjøp.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1317.5 m²

Tomtebeskrivelse

Sameiet har en meget pent opparbeidet bakgård med lekeplass, plantekaser, gressplen, syrinbusker, sittegrupper med grill m.m. Sameiet har felles sykkelbod i kjelleren og sykkelstativ i bakgården.

Beliggenhet

Dette er en ypperlig beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt i Oslo, med gangavstand til både byliv og grønne oaser. Her bor du midt mellom St. Hanshaugen, Bislett og Majorstuen – med et bredt utvalg av servicetilbud, hyggelige spisesteder, parker og kollektivtilbud rett utenfor døren.

I nærområdet finner du populære serveringssteder som Roleur og Bukken, perfekte for morgenkaffen, et lett måltid eller et glass på ettermiddagen. Grotto og Kolonialen Bislett byr på høy kvalitet og gode matopplevelser i sjarmerende omgivelser – godt likt av både matentusiaster og nabolagsboere. Bare noen få minutter unna ligger også klassikere som Smalhans, Pascal, Åpent Bakeri og spesialbutikker som Gutta på Haugen.

Bislett og Thereses gate har alt du trenger av dagligvarer (Kiwi, Coop Extra, Coop Mega), apotek, vinmonopol, frisører og caféer som Laundromat, Godt Brød, Kaffebrønneriet og Store Stå. I tillegg finner du den anerkjente restauranten St. Lars i samme gate.

For den aktive er Bislett Stadion kun et steinkast unna, med innendørs og utendørs løpebaner, i tillegg til treningssentre som SATS Bislett, SATS Fagerborg, Bislett Bad og Fresh Fitness.

Nærområdet byr også på grøntarealer som Stensparken og St. Hanshaugen park, hvor det er hyggelig uteservering i sommerhalvåret. Ved «Idioten» rett ved leiligheten finner du også Åpent Bakeri med utsalg og hyggelig uteservering.

Det er et bredt kollektivtilbud i området. Trikkestoppet for linje 17 og 18 og busstopp for 21, 26 og 37 bussen ligger rett i nærheten. Det finnes gode ruteforbindelser til alle byens hjørner som Skøyen, Fornebu, Bygdøy, Torshov /Sagene, Nydalen,

Jernbanetorget, Grünerløkka, Storo m. flere. Flybussen har også holdeplass rett på Sofies Plass. Ellers er det kort gangavstand til OsloMet kort vei/gode transportmuligheter til Universitetet på Blindern, Tannlegehøyskolen, BI, Veterinærhøyskolen m. flere. T-banestasjon på Majorstua og Nationaltheatret. Kort vei fra boligen ligger Colletts gate buss stopp hvor buss 37 tar deg mot Løkka eller mot Sentrum. I tillegg går flybussen fra Sofies plass.

For studenter ligger flere utdanningsinstitusjoner i gangavstand fra leiligheten, blant annet OsloMet på Bislett og universitetet (UiO) på Blindern. Ellers er det gode kollektivmuligheter til utdanningsinstitusjonene i sentrum og BI i Nydalen. Flere barnehager og skoler i nærheten.

Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt og samtidig vil ha kort vei til flotte grøntarealer. Her vil du trives og bo godt!

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Theodor Bugge Østlie

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i murverk.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

De undernevnte punktene har blitt merket med TG 2 eller TG 3:

UTVENDIG

Dører - TG 2

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Avvik ved lukkemekanismen kan føre til økt slitasje, i tillegg kan døren være hard å åpne/lukke. For å lukke avviket må justering utføres. Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne. Det må påregnes

jevnlig vedlikehold av døren, på sikt vil utskiftning være aktuelt, men eksakt tidspunkt for dette er vanskelig å si noe om.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - TG 2

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

INNVENDIG

Innvendige dører - TG 2

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Enkelte dører tar i karmen og har behov for en justering. Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurdere behovet for utbedring av overflater, da slike forhold i stor grad er subjektive.

VÅTROM

Ventilasjon - TG 2

Rommet har oppdriftsventilasjon fra byggeåret, et system basert på naturlig luftstrøm. Ventilasjonen påvirkes av utendørs klima, som temperatur og vind, samt innendørs forhold som luftfuktighet og temperaturforskjeller. Dette gir naturlige variasjoner og kan begrense effekten, men er vanlig for denne typen system.

KJØKKEN

Avtrekk - TG 2

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Forholdet kan føre til begrenset ventilering av matos og fuktig luft i boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjon - TG 2

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Boligen har kun oppdriftsventilasjon, som var normalt ved byggeåret, men som etter NS3600 utgjør et avvik. Boligen er oppført med oppdriftsventilasjon fra byggeåret, som baserer seg på naturlig luftstrøm. Ventilasjonen kan variere med værforhold og innendørs klima, og den har ofte begrenset effekt. Manglende friskluftsventiler i oppholdsrom nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar; Ja, kun av faglært.

Beskrivelse; Totalrenovering av våtrom, inkl ny varmtvannsbereder og rør. Ny støp med varmekabler og fall mot sluk. Nytt fordelerskap. Vegger oppbygget med OSB og litex. Keramiske fliser fra Mutina og vask-og dusjarmaturer fra Vola.

Arbeid utført av; Rørmont og A-Membran AS.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Beskrivelse; Ny membran lagt av A-Membran AS.

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

Ja

Beskrivelse; Bygget er fra 1928 og det er, fra vår erfaring normal skjevhet i gulv. Ikke mer enn vi opplever er vanlig.

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; Helt nytt elektrisk anlegg installert i forbindelse med totalrenovering i 2020.

Arbeid utført av; Elektrokonsept AS.

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

Ja

Beskrivelse; Utført kontroll av EL-anlegget av Elvia vinter 2023. Ingen merknade.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Byttet ut og installert nye 3-lags vinduer i alle rom i leiligheten i 2020.

Betydelig forbedret lydisolering og trekk. Inngangsdører med brannklasse EI 30 og lydreduksjon Rw37db mellom leiligheten og oppgangen byttet i 2022.

Arbeid utført av; Advik vinduer AS og Jømna Bruk AS/Firesafe.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder entré, bad, 3 soverom, stue og kjøkken med spisestue. I tillegg disponerer leiligheten to kjellerboder og én loftsbod.

Standard

ENTRÉ

Leiligheten ligger i 2. etasje og har adkomst via en felles trappeoppgang. Entréen er innbydende med heltre gulv, sortmalte vegger og dørcallinganlegg med portåpner. Det er god plass til oppbevaring av yttertøy og sko i plassbygd garderobeløsning bygget i finér. Praktisk plassbygget skap for vaskemaskin og tørketrommel. Lydtett ytterdør fra 2022.

KJØKKEN MED SPISESTUE

Romslig og funksjonelt kjøkken i åpen løsning mot stuen, som gir en sosial og luftig atmosfære. Innredningen er fra IKEA med finérte fronter spesiallaget av Fossum Møbelsnekkeri. Kjøkkenøyens fronter og benkeplate er levert av Reform, mens

hovedbenkeplaten er i slitesterk Silestone komposittstein fra Drømmekjøkkenet. Underlimt stålkum og sort ettgreps armatur fra Vola. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert oppvaskmaskin fra Siemens, kombiskap og stekeovn fra Bosch, samt induksjonsplatetopp fra AEG. Over platetoppen er det montert en stilren avtrekksvifte fra Røroshetta.

Stuen er lys og innbydende, beliggende på hjørnet av rommet med store vindusflater som gir godt med naturlig dagslys. Vinduene, som ble byttet i 2020, har dype karmen som tilfører karakter og sjarm. I hjørnet av stuen åpner en romslig fransk balkong seg mot sydvest, noe som gir både gode solforhold og et hyggelig utsyn mot Dalsbergstien. En sjarmerende peis fra Rais gir varme og koselige stunder i den kalde årstiden. Bak peisen er det kalkpusset vegg, og tilhørende customlaget stålbek med oppbevaringsplass for ved bidrar til både funksjon og stil. Hele leiligheten har originale heltregulv som er hvitpigmenterte og gir et gjennomgående, elegant preg. Lekre persiener fra 2023 i kjøkken og stue som kan justeres etter ønsket behov.

STUE

Stor og hyggelig tv-stue med god plass til sofalounge, tv-benk og andre møbler. Original skyvedør mellom kjøkken og stue som gjør det enkelt å skjerme rombruken fra hverandre i hverdagen. Stuen har et stort vindu som slipper inn godt med naturlig sollys.

BAD

Svært stilrent og moderne badrom med gulvvarme og eksklusiv materialbruk. Rommet er innredet med fokus på design og kvalitet, der store keramiske fliser fra Mutina kombineres med våtromsmalte vegger og detaljer i finér – noe som gir et lunt og sofistikert uttrykk. Servantløsningen består av et veggmontert skap med finérte fronter og en benkeplate som gir rikelig plass til badromsartikler. På benkeplaten står en elegant, frittstående keramisk vask med integrert ettgreps armatur i sort fra Vola. Over servanten er det plassert et speilskap med innebygget lagringsplass som bidrar til både funksjon og estetikk. Dusjområdet er romslig og praktisk utformet, med innfelt hylle for såper og produkter. Her finner man et eksklusivt Vola dusjarmatur med både tak- og hånddusj, samt et moderne designsluk fra Purus. En stilren glassvegg skjermer mot vannsprut. Toalettet er vegghengt og har innebygd susterne for et ryddig og moderne uttrykk.

SOVEROM

Romslig og innbydende hovedsoverom med plass til dobbeltseng og god garderobeløsning. Et stort garderobeskap sørger for rikelig oppbevaringsplass. Rommet er malt i varme, beroligende fargetoner og har originale, behandlede heltregulv som tilfører karakter. Et stort vindu gir godt med naturlig dagslys og en behagelig atmosfære.

Soverom 2 er et lyst og fint rom med plass til seng og øvrig møblement etter behov.

Praktisk skyvedørsgarderobe i bjørkefinér gir rikelig med lagringsplass. Rommet vender ut mot rolige omgivelser, noe som gir en god og avslappet sone.

Soverom 3 fungerer i dag som kontor, men egner seg også godt som gjeste- eller soverom. Her er det plass til en seng i full bredde dersom man ønsker å bruke det som et ekstra soverom. Rommet har vegghengte hyller og praktisk arbeidsplass.

Det ble satt inn nye IKEA skap og lagt vegg-vegg teppe på soverom 2 og 3 i 2023.

Innbo og løsøre

Dette medfølger ikke i salget:

- Taklamper over kjøkkenøy og spisebord.
- Lampendel i tv-stue, ved balkong og soverom.
- Hjørnelampe i stue.
- String-hylle i stue.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Følgende oppussing er gjort i 2020:

- Vinduer
- Balkongdører
- Bad (totaloppussing)
- Kjøkken
- Varmtvannstank
- Lagt nytt gulv enkelte steder og slipt orginalt tregulv.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet Colletts Gate 4 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og kabel-tv. Dersom du har behov for å komme i kontakt med Telia kan du benytte: <https://www.telia.no/>

Parkering

Det er 5 garasjeplasser i sameiet som kan leies etter ansiennitets prinsippet. Det er også mulig å leie garasjeplasser av Oslo Kommune i Frydenlundsgate 3-5 som er like i nærheten.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6 200 kroner for ett år

Motorsykel og moped: 3 100 kroner for ett år

El-bil : 2 090 kroner for ett år

El-motorsykel og el-moped: 1 045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Forsikringsselskap

Protector Forsikring ASA

Polisenummer

3183784

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
- Varmekabler i bad.

Info strømforbruk

Strømforbruket var i 2024 på 11 516 kWh.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 11 700 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 3 615

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det vil bli innført eiendomsskatt i kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 2 228 004

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 8 912 016

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

102/2822

Felleskostnader inkluderer

I felleskostnadene inngår kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold av fellesarealer, forretningsførsel og styrehonorar.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte. Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 311

Andel fellesformue

Kr 205 159

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Colletts gate 4

Organisasjonsnummer

983 949 525

Om sameiet

Sameiet Colletts Gate 4 er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 983949525. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 33 boligenheter og ingen andre enheter.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Rene Bygårder ivaretar oppgavene knyttet til rydding, snømåking, daglig drift, renhold og løpende vedlikehold.

Sameiet Colletts Gate 4 har avtale med renholdstjeneste med Rene Bygårder.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Colletts Gate 4 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og kabel-tv.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2024 Reparasjon pipe og avtrekksvifte på pipetopp (Oppgang A)

2024 Oppgradering av sikringsskap felles gårdstrøm (skifte innmat i fordelerskap)

2024 Styret har etablert rom i kjeller for privat plassering av fryser

2023 Bytte soilrør (Oppgang C)

2022 Reparasjon pipe og avtrekksvifte på pipetopp (Oppgang C)

2021 Seksjon nummer 2 (utleieenhet) har blitt malt alle flater. 2021 Baktrapper A og B er malt

2022 Det er gjennomført VVS inspeksjon som del av rammeavtale med Rørleggersentralen

2020 Spyling og rensing av avløpsrørene i leiligheter og stam- og bunnledninger

2019 Noen seksjoner oppgraderte vinduer (i egen regi)

2018 Utbedring av kum i bakgården

2017 Overflatebehandling av utleieseksjonen 2016 Lakking av baktrappene

2015 Ingen tiltak utført 2014 Ingen tiltak utført 2013 Rehabilitering av piper

Montering av netting på snøfangere
Rehabilitering av utleieleilighet (nytt bad, kjøkken, bygningsmessig, VVS-og elektrisk oppgradert)
2013 Rehabilitering av tak og takrenner

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett for eiendommen.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i regnskapet. Dette vil bli vedlagt i salgsoppgaven.

Styregodkjennelse

Det praktiseres ikke styregodkjennelse av nye eiere.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 217, bruksnummer 44, seksjonsnummer 4 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

1928/924439-1/105 19.07.1928 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelser om brannvegg/-dør

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 217 BNR: 44

1929/912836-1/105 18.04.1929 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om kloakkledning

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 217 BNR: 44

1981/504805-1/105 14.05.1981 PANTSETTELSESERKLÆRING

Beløp: NOK 10 000

Panthaver: SAMEIET

LØPENR: 1113654

PANTSETTELSESERKLÆRING

ANFØRT PRIORITET: ETTER 90% AV SENERE LÅNETAKST

UTEN OPPTRINNSRETT

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument på Våningshus fra 1928.

Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc.). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for bygge anmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller attestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp.

Megler har innhentet godkjente byggetegninger fra 1929. Det er avvik: Kjøkken er flyttet til stue. Der det før var kjøkken er det nå kontor. Badet er utvidet og det er tatt ned vegg mellom kjøkken og stue mot den franske balkongen.

Det foreligger byggetillatelse datert 26 februar 1997 for bygging av fransk balkong til erstatning for eksisterende vindu i 2 etasje på bygningens hjørne.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.02.1928.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger iht. reguleringsplan med ID S-2255 datert 28.07.1977.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen vil bli oppført på Byantikvarens Gule liste under kategorien Bevaringsverdig (fra 2013).

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon

Ikke aktuelt.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

mangel.

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum

30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

11 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

292 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

293 850 (Omkostninger totalt)

304 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

307 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

11 993 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

12 004 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

12 007 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 293 850

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Provisjonen er avtalt til 0,5% av kjøpesummen
Garantipremie/inneståelse 3 000
Kommunale opplysninger 2 490
Markedspakke 18 990
Oppgjørshonorar 7 990
Søk eiendomsregister og elektronisk signering 2 490
Tilretteleggingsgebyr 11 900

Oppdragsansvarlig

Klaus Westersund
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
klaus.westersund@aktiv.no
Tlf: 926 10 585

Andreas Strandlie

andreas.strandlie@aktiv.no
Tlf: 970 09 919

Gabrielsen & Partners Løkka AS, Sofienberggata 17
0558 OSLO

Salgsoppgavedato
12.06.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Colletts gate 4 A, 0169 OSLO



OSLO kommune



gnr. 217, bnr. 44, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 02.06.2025

Rapportdato: 05.06.2025

Oppdragsnr.: 21421-1168

Referansenummer: EW5752

Foretak: Boligtilstand AS

Vår ref:



En del av

Norske
Boligrapporter

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

Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av
NITO





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 fuktøk.

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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (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 (<https://iverdi.no/>).

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Boligens generelle tilstand: Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder.

Det er viktig å lese hele tilstandsrapporten for å få en helhetlig forståelse av tilstanden til de vurderte bygningsdelene.

Forhold under befaringen: Boligen var møblert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet på, og derfor vil ikke eventuelle avvik bak disse avsløres.

Rapporten viser hva som omfattes av oppdraget, og ikke alle forhold ved boligen vil dekkes av rapporten. Se rapportens forutsetninger for mer informasjon om omfang og avgrensninger. Boligen fremstår med en blanding av normalt god og noe eldre standard.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1928

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i murverk.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

Innvendig overflater:

- Gulv: Parkett. Heltre gulvbord. Heldekkende teppe.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater. Plater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,69 meter, målt i stue/kjøkken.

Innvendige overflater, utover det som er spesifikt beskrevet og vurdert i andre deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt målinger av skjevheter i gulv, vegger eller himlinger, inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter og slitasje kan derfor forekomme uten at det fremkommer her. Tilstand og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, noe som er vanlig i eldre bygninger. Skjevhetene er visuelt registrert, ikke målt, da dette ikke inngår i oppdraget. Gulvet kan oppleves som skjevt, og avretting kan være nødvendig før legging av enkelte gulvtyper. Hvis rette gulv er viktig for deg som interresant, oppfordrer vi til at du vurderer

dette nøye ved visning. Ved planlagt oppussing eller legging av nye gulv, bør en fagperson vurdere omfanget og eventuelle kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
- Varmekabler i bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

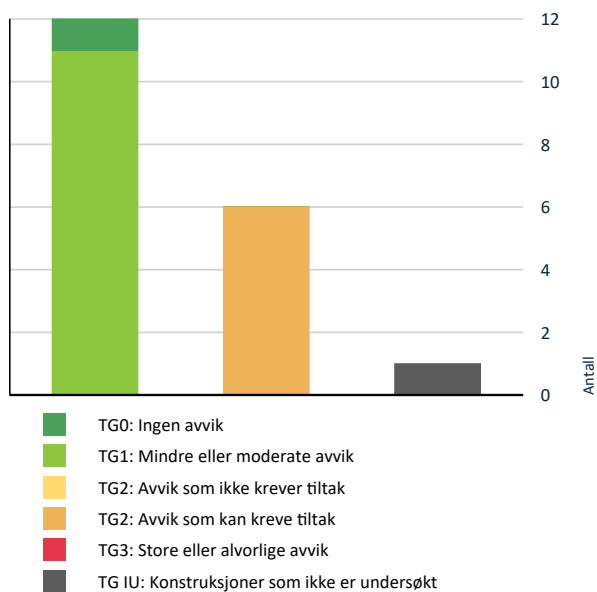
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1928

Kommentar

Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2020.

Et utvalg av vinduene er visuelt undersøkt ved stikkprøver.
Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 1 Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør.
Alder: Entrédørene er uten datomerking.

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 2 Dører - 2

Type: Balkongdør med isolerglass.
Alder: Av eldre dato.

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Avvik ved lukkemekanismen kan føre til økt slitasje, i tillegg kan døren være hard å åpne/lukke. For å lukke avviket må justering utføres.
Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne. Det må påregnes jevnlig vedlikehold av døren, på sikt vil utskifting være aktuelt, men eksakt tidspunkt for dette er vanskelig å si noe om.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Fransk balkong.
Adkomst fra: Stue/kjøkken.
Himmelretning: Sydvest.
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk i metall.
Innfesting: Skjult, og ikke mulig å undersøke fra oversiden.
Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.
Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter.
Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 0,89 meter.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



Tilstandsrapport

Konsekvensen ved lav rekkverkshøyde er at dagens krav ikke er oppfylt, og må sees i sammenheng med personsikkerhet. Rekkverket tilfredsstiller likevel gjeldende krav under byggetidspunktet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

1 TG 1U Andre utvendige forhold

Rapporten er begrenset til vurdering av den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som omfattes av boligsammenslutningens ansvarsområde, er ikke vurdert, da dette ligger utenfor rapportens omfang. Enkelte unntak kan gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en konkret bygningsdel, forutsatt at dette er opplyst om til undertegnede, eller dersom en felles bygningsdel har en særlig nær tilknytning til boligen, for eksempel balkong, vinduer eller ytterdører. Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget.

Interessenter anbefales generelt å undersøke om det foreligger informasjon om vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller annen relevant dokumentasjon knyttet til fellesdeler i bygget. Videre bør det undersøkes om det foreligger planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

INNENDIG

1 TG 2 Innvendige dører

Type: Glatte og profilerte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Enkelte dører tar i karmen og har behov for en justering.

Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurdere behovet for utbedring av overflater, da slike forhold i stor grad er subjektive.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Badet er ifølge eier pusset opp i ca. 2020.

Dokumentasjon:

Det er fremvist dokumentasjon i form av faktura og bekreftelse på utført arbeid av Rørmont Rørservice

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser, sparklet og malte overflater og plater.

Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være



Tilstandsrapport

tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.

Membran: Kan ikke konstanteres.

Alder: Ifølge eier fra 2020.

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Innredning med glatte fronter. Speilfronter over servant.

Sanitærutstyr: Dusj på gulv med fast felt i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterner.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Via ventil i himling.

Tilluft: Spalte under dør.

Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har oppdriftsventilasjon fra byggeåret, et system basert på naturlig luftstrøm. Ventilasjonen påvirkes av utendørs klima, som temperatur og vind, samt innendørs forhold som luftfuktighet og temperaturforskjeller. Dette gir naturlige variasjoner og kan begrense effekten, men er vanlig for denne typen system.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er oppført for fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Kopsittstein benkeplate med underlimt kum.

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2020.

Produsent innredning: IKEA med fronter fra Fossum Møbelsnekkeri.

Integrerte hvitevarer:

Overflater gulv: Parkett.



Tilstandsrapport

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader på gulvet. Det er utført visuell kontroll uten demontering eller flytting av inventar. Det er også lyttet etter knirk som kan ha en direkte sammenheng med mulig fukt fra vanninstallasjoner. Overflateindikator er brukt ved stikkprøver på gulvet, men ikke alle områder er dekket. Innredningen er kun vurdert overfladisk, uten funksjonstesting eller vurdering av normal slitasje. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser anbefales ved visning. Justeringer av innredning kan være nødvendig over tid.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Forholdet kan føre til begrenset ventilering av matos og fuktig luft i boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Type rør: Plast (rør i rør) med fordelerskap i vegg tilstøtende bad, med adkomst via garderobeskap.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: Stoppekraner er lokalisert i fordelerskap.

Lekkasjesikring: Drensrør fra fordelerskap med utløp i bad.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

TG 1 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk av to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonstype: Naturlig.

Avtrekk: Via oppdriftsventilasjon i bad.

Tilluft: Via åpning av vinduer.

Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet?
Ukjent.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

Vurdering av avvik:



Tilstandsrapport

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Boligen har kun oppdriftsventilasjon, som var normalt ved byggeåret, men som etter NS3600 utgjør et avvik.

Boligen er oppført med oppdriftsventilasjon fra byggeåret, som baserer seg på naturlig luftstrøm. Ventilasjonen kan variere med værforhold og innendørs klima, og den har ofte begrenset effekt.

Manglende friskluftsventiler i oppholdsrom nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Type: Varmtvannsbereder på ukjent antall liter.

Produksjonsdato: Montert i ca. 2020, i følge eier.

Strømtilførsel: Fast tilkoblingspunkt.

Lekkasjesikring: Automatisk vannstopper er montert.

Plassering: I kasse bak skap på soverom.

Understøttelse: Gulv.

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

TG 1 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.

Type sikringer: Jordfeilautomater.

Ledningsnett: Hovedsakelig skjult, med noe synlig ledningsnett.

Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge eier lagt i badersgulvet.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæring for arbeid utført i forbindelse med oppussing i 2020, samsvarserklæringen er dog ikke detaljert.

Inntak og sikringsskap

3. 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

Det er ikke foretatt en forenklet kontroll av anlegget, da det er fremvist en avsluttet tilsynssak, datert 21.02.2023. Tilstandsgraden er satt da tilsynssaken er avsluttet, men graden reflekterer ikke tilstanden av anlegget.

TG 0 Branntekniske forhold



Tilstandsrapport

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 forenklete 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.

Brannvarsler er montert i himling. Brannslukningsapparat er fremvist under befaringen.

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

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



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

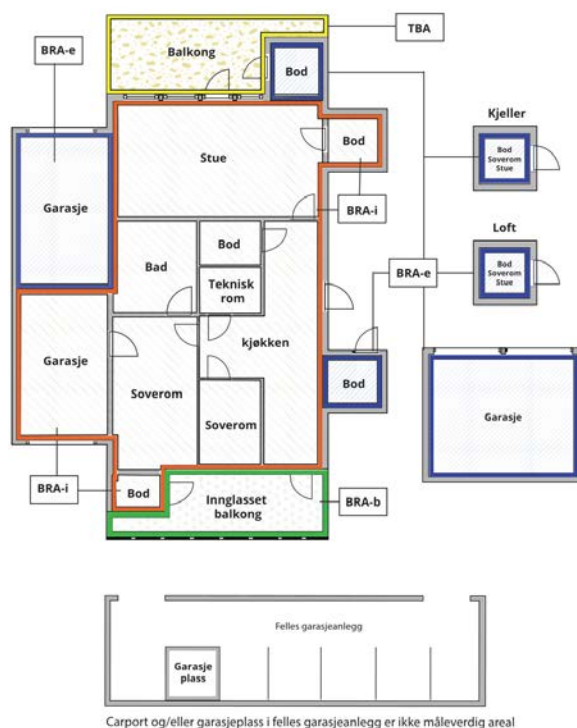
Hva er måleverdig areal?

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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		7		7	
2. Etasje	100			100	
Loft		2		2	
SUM	100	9			
SUM BRA	109				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod, Bod 2	
2. Etasje	Entré, Bad, Stue/kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Loft		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Loftsboden er ikke målbar i sin helhet på grunn av lav takhøyde, men har et gulvareal på ca. 19 kvm.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye for å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå i dette tilfellet. Hvis arealnøyaktighet er av stor betydning, anbefales bruk av laserskanning før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.



Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier er bedt om å fremlegge dokumentasjon på håndverkertjenester utført siste 5 år.

Det er fremvist dokumentasjon på følgende opplyste arbeider:

Gjennomgående oppussing av overflater, ny kjøkkeninnredning, nytt bad, oppgradert elektrisk anlegg og oppgradert røranlegg.

Dokumentasjonskontrollen er begrenset til å bekrefte bruken av håndverkere for de arbeidene selger/eier opplyser om, i tråd med § 2-19 i Tryggere Bolighandel. Dokumentasjonen kan være en skriftlig bekreftelse, som for eksempel en faktura, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	100	0
Kommentar		
Boligbygg med flere boenheter	Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).	



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2025	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Haakon Holth-Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	44		4	1318 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Colletts gate 4 A

Hjemmelshaver

Holth-Larsen Haakon

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
11 000 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	29.05.2025		Fremvist		Nei
Eier	02.06.2025	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	02.06.2025	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Innhentet		Nei



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- 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). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.
- 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 funksjonssprøving 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. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

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.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- 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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Denne rapporten undersøker ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan finnes uten å fremkomme her. Den viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og tilhørende observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales ytterligere vurderinger fra fagfolk.

TG 2 indikerer avvik som kan føre til kostnader, men rapporten inkluderer ikke kostnadsestimat for utbedring, da dette ikke er et forskriftskrav. For å kartlegge nøyaktige kostnader knyttet til boligen både på nær og lengre sikt, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak. For dette må ytterligere vurderinger innhentes.

Bilder i rapporten er kun eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Horisontalmålinger av etasjeskiller inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv eller etasjeskillere, bør det gjøres nødvendige vurderinger under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i



Forutsetninger

denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, siden jeg mangler spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Boligen kan ha skjulte feil som ikke oppdages ved en visuell kontroll. Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008250169	

Selger 1 navn
Haakon Holth-Larsen

Gateadresse	
Colletts gate 4A	

Poststed	Postnr
OSLO	0169

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

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: 1008250169

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

Initialer selger: HH

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Totalrenovering av våtrom, inkl ny varmtvannsbereider og rør. Ny støp med varmekabler og fall mot sluk. Nytt fordelerskap. Vegger oppbygget med OSB og litex. Keramiske fliser fra Mutina og vask- og dusjarmaturer fra Vola

Arbeid utført av

Rørmont og A-Membran AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ny membran lagt av A-Membran AS

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bygget er fra 1928 og det er, fra vår erfaring normal skjevhet i gulv. Ikke mer enn vi opplever er vanlig.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Helt nytt elektrisk anlegg installert i forbindelse med totalrenovering i 2020.

Arbeid utført av

Elektrokonsept 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

Beskrivelse

Utført kontroll av EL-anlegget av Elvia vinter 2023. Ingen merknade

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet ut og installert nye 3-lags vinduer i alle rom i leiligheten i 2020. Betydelig forbedret lydisolering og trekk. Inngangsdører med brannklasse EI 30 og lydreduksjon Rw37db mellom leiligheten og oppgangen byttet i 2022.
Arbeid utført av	Advik vinduer AS og Jømna Bruk AS/Firesafe

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1008250169

Tilleggs kommentar

Vi har tidvis opplevd delvis tregt sluk på kjøkkenet. Dette har delvis blitt bedre med Mudin/fettoppløser. Vi har også opplevd ved noen tilfeller at «trakten» til avløpet fra vaskemaskin/tørketrommel renner over og lekkasjesensoren utløses, men dette løste seg fint med å rense rørene. Komfyrvakt har tendens til å slå ut tidvis ved lenger bruk av platetopp.

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: 1008250169

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 03.06.25 Side 1 av 2



Sameiet Colletts Gate 4	Vår ref.:	384/4	Fødselsdato eier:	14.01.1986
Colletts Gate 4 A	Type:	Eierseksjonssameie		
0169 OSLO	Eiere:	Haakon Holth Larsen		
Organisasjonsnr:	983 949 525	Seksjonsnr:	4	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 4 311

Felleskostnader: Felleskostnader

4 311

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.	63 788
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.	1 765 553

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Tor Hojem

Adresse: Waldemar Thranes gate 64 C

Postnr/-sted: 0173 OSLO

E-post: styret.colletts.g4@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 03.06.2025

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	63 788	Andre inntekter:	184 779
Annen formue:	205 159	Utgifter:	3 973		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	4	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1928
Gårds/bruksnr: 217/44 - seksjon:4
Bygningstype: Uspesifisert
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3183784
--------------	--------------------------	-----------	---------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1998	SSBnr:	H0201
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	384-005		

Fasiliteter:

GENERELT

Tomten er eiet. Sameiet kan ikke ha juridiske eiere.

Eiendommen vil bli oppført på Byantikvarens Gule liste under kategorien Bevaringsverdig (fra 2013).

VAKTMESTER-/RENGJØRINGSTJENESTE

Rene Bygårder ivaretar oppgavene knyttet til rydding, snømåking, daglig drift, renhold, løpende vedlikehold.

Sameiet Colletts Gate 4 har avtale med renholdstjeneste med Rene Bygårder.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utført: 03.06.25 Side 2 av 2



Sameiet Colletts Gate 4	Vår ref.:	384/4	Fødselsdato eier:	14.01.1986
Colletts Gate 4 A	Type:	Eierseksjonssameie		
0169 OSLO	Eiere:	Haakon Holth Larsen		
Organisasjonsnr: 983 949 525				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

PARKERING

Sameiet har 5 garasjer som leies ut etter regler vedtatt på sameiermøte.

Det ble i perioden utlyst en garasjeplass.

KORTTIDSUTLEIE

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

SALG AV SEKSJON

Sameiet vedtok på årsmøte 2024 salg av seksjon 2, som i dag eies av sameiet.

BREDBÅND, KABEL-TV

Sameiet Colletts Gate 4 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og kabel-tv.

Dersom du har behov for å komme i kontakt med Telia kan du benytte:

<https://www.telia.no/>

NØKLER, SKILT

Nøkler til inngangsdør kan bestilles fra styret.

VEDLIKEHOLD

Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

Annen informasjon:

HUSORDENSREGLER

FOR

BOLIGSAMEIET COLLETT'S GATE 4

Vedtatt 20. april 1995

1. GÅRDSROM

Gjenstander tilhørende den enkelte sameier (tomkasser, avfall, sportsartikler m.m.) må ikke plasseres i trappeoppganger, lofts og kjellerkorridorer, portrom og gårds plass.

Biler må ikke parkeres på gårds plassen. I nøds situasjon (sykdom, bortreise) kan inntil 2 nødparkeringsplasser anvendes med styrets tillatelse.

Sykler må ikke settes i trappeoppgangene eller på fortauet med på anvist plass i gårdsrommet (sykkelstativer). For vinteropplag skal anvist kjellerrom benyttes.

Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær m.m. må bare skje på gårds plassen. Risting av tepper og tøy fra vinduer er ikke tillatt. Det skal tas hensyn i forbindelse med helligdagsfreden.

Oppbevaring av brannfarlige væsker og andre gjenstander på sameiets område skal skje i henhold til gjeldende forskrifter.

2. AVFALL

Forsøpling av gårds plass, portrom, ganger og fellesrom er forbudt.

Avfall skal legges i søppelkassene i portrommet, matavfall i plastposer som knytes igjen. Avfall og gjenstander som skal kastes må ikke settes ved siden av søppelkassene. Hverken Renholdsverket eller vaktmester fjerner avfall eller gjenstander som ligger utenfor søppelkassene.

Søppel skal under ingen omstendighet settes i baktrappen.

Ved oppussingsarbeider plikter sameier å rydde opp etter seg i fellesarealene.

3. FELLESAREALER

Inngangsdørene (gatedører, kjøkkentrappdører, kjellerdører og porten til gårds plassen) skal være låst. I kaldt vær, når selvlukkerne kan svikte, må en forvisse seg om at dørene smekker igjen.

Røyking og bruk av ild er forbudt på loft, kjeller og i trappeoppganger.

Vått tøy som drypper må ikke henges opp på tørkeloftet.

Taklukene skal bare åpnes av vaktmester.

Uønsket port (reklamemateriell m.m.) må ikke legges igjen utenfor postkassene.

Det må ikke luftes gjennom entré og kjøkkendør.

Barnevogner i hovedtrappene settes slik at de ikke sperrer atkomsten til postkassene.

4. RO OG ORDEN

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i leiligheten. I denne tid må sjenerende støy unngås. Naboene skal varsles på forhånd ved større sammenkomster etter kl. 23.00.

Forøvrig må unødig støy unngås.

Ved større oppussingsarbeider skal styret varsles.

5. DYREHOLD

Dyr (f.eks. hunder og katter) må ikke holdes i leiligheten uten styrets skriftlige samtykke. Disse må føres i bånd på sameiets fellesarealer og i bakgården. Det må heller ikke legges ut mat til duer, katter o.l. i gårdsrommet. Ved mislighold av disse regler vil styret kunne inndra tillatelse til å ha dyr.

6. BRUK AV SEKSJONEN

Eierne plikter å holde sin leilighet tilstrekkelig oppvarmet, også ved bortreise, slik at vannledninger og avløpsrør ikke fryser.

Nødvendige reparasjoner og vedlikehold av kraner, vasker, klosett, avløp, elektrisk opplegg etc. inne i leiligheten er eierens ansvar.

Større skader i leilighetene, f.eks. vannskader, må straks meldes styret.

Eieren av leiligheten er ansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Eieren er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av alle i husstanden, leietakere eller andre som får adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

7. DIVERSE

Som husordensregel gjelder også særskilte instruksjoner som til enhver tid er gitt for eiendommen når det gjelder fellesanlegg, f.eks. radio- og tv-opplegg m.m.

8. MISLIGHOLD

Mindre brudd på husordensreglene løses oftest best ved at naboen som sjeneres tar direkte kontakt med den som er årsak til sjenansen. Hjelper ikke dette, meldes skriftlig fra til styret.

S A M E I E V E D T E K T E R

for

Sameiet Colletts gate 4 i Oslo

(vedtatt i konstituerende møte
den 10/4-84, med siste endring 09/6-20)

§ 1.

Sameiets navn er Sameiet Colletts gate 4.

Eiendommen gnr. 217 bnr. 44 i Oslo, ligger i sameie mellom eierne av de 33 eierseksjoner som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjonenes innbyrdes areal.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer. Det er inngått avtale mellom seksjonseierne om enerett til bruk for enkelte seksjonseiere til enkelte boder og andre rom, samt garasjeplasser. Denne avtalen er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten at seksjonseiere som berøres av endringen samtykker i det.

§ 2.

Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgifter etter fordelingen i henhold til § 3. Overfor 3.mann er sameierne proratisk ansvarlig etter sameiebrøkene, jfr. eierseksjonslovens § 14.

Som sikkerhet for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet, utsteder den enkelte sameier en pantobligasjon stor kr. 10.000,- til sameiet som pant i seksjonen og prioritet etter 90% av lånetakst over seksjonen til enhver tid.

De andre sameierne har panterett i seksjon for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 3.

Fellesutgifter.

Med fellesutgifter menes samtlige utgifter vedrørende driften, herunder skatter og offentlige avgifter, forsikringer, vedlikeholdsutgifter, administrasjonsutgifter o.l., samt utgiftene til renter og avdrag på pantelån som hviler på hele eiendommen.

Seksjoner som benyttes i næringsvirksomhet og seksjonen vedrørende garasjelegget skal bære en forholdsvis større andel av fellesutgiftene enn seksjoner benyttet til boliger. Den del av fellesutgiftene som faller på boligseksjonene, fordeles i forhold til sameiebrøkene.

Medfører en sameiers bruk av sin seksjon eller påkostninger i enkelte seksjoner at driftsutgiftene for eiendommen stiger, f.eks. ved at beregningsgrunnlaget for skatter, avgifter eller assurance øker, eller at det påløper ekstra vedlikeholdsutgifter e.l., skal vedkommende seksjonseier refundere sameiet de økte utgifter.

Utgifter til renhold, vedlikehold og oppvarming av garasjelegget, fordeles mellom de bruksberettigede i forhold til antall garasjeplasser.

Påkostninger på de deler av eiendommen som tjener til felles bruk, skal, etter styrets nærmere beslutning, finansieres ved innbetaling etter sameiebrøk eller med samme beløp pr. seksjon.

§ 4.

Vedlikeholdsfond.

Sameiestyret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne. Videre skal sameiestyret sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet fastsettes på grunnlag av sameiebrøkene.

§ 5.

Overdragelse - utleie.

Hver leietaker av bruksenhet må meldes til styret og forretningsfører for registrering av navn, telefonnummer og e-postadresse, samt hvor seksjonseier er å treffe.

Ved overtagelse må erverver av seksjon meldes til styret og forretningsfører for registrering av navn, telefonnummer og e-postadresse.

Styret kan kontakte hver enkelt seksjonseier og forespørre relevant informasjon.

§ 6.

Styret.

Den daglige ledelse av sameiet forestås av et styre på 3 medlemmer med 2 varamedlemmer som velges på ordinært sameiermøte.

I tillegg til seksjonseiere, kan deres ektefeller, registrerte partnere, samboere og barn velges til styret, når disse bor i gården

Styrets leder og medlemmer velges for 2 år ad gangen. Varamedlemmer velges for 1 år .

Styret er beslutningsdyktig når 2 medlemmer eller varamedlemmer er til stede.

Styret skal føre møtebok over sine forhandlinger.

Styret representerer sameiet utad i alle saker.

Sameiet forpliktes ved underskrift av styrets leder og ett av de øvrige styremedlemmer.

§ 7.

Sameiermøtet.

Det skal hvert år innen utgangen av april måned avholdes ordinært sameiermøte (årsmøte). Det innkalles skriftlig av styret med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Sammen med innkallingen skal følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet. Hovedinnholdet av slike saker skal nevnes i innkallelsen.

På sameiermøtet har sameierne stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier. Sameiere som ikke kan møte, kan avgi stemme ved fullmektig som skal legges frem skriftlig og datert fullmakt.

Det ordinære sameiermøte skal:

1. behandle årsrapport fra styret,
2. behandle og godkjenne årsregnskapet,
3. foreta anvendelse av overskudd eller anviser dekning av tap,
4. beslutte igangsettelse av vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt og/eller vedlikehold,
5. vedta iverksettelse av påkostninger på eiendommen,
6. velge leder, styremedlemmer og varamedlemmer,
7. velge forretningsfører og revisor når det er aktuelt og fastsette deres godtgjørelse,
8. behandle andre saker som styret ønsker behandlet eller som en sameier har rett til å få forlangt ført på dagsorden.
9. Honorar til revisor og avtroppende styre behandles særskilt.

Vedtak under pkt. 4 og 5 krever 2/3 flertall.

Det kan ikke treffes vedtak i andre saker enn dem som er nevnt i innkallelsen.

Ekstraordinært sameiermøte skal innkalles når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 8.

Mislighold.

Misligholder en sameier plikt til å betale de ytelser som sameiet utlikner på den enkelte sameier, eller på annen måte vesentlig misligholder sine forpliktelser som sameier, kan styret med minst 3 måneders varsel pålegge vedkommende sameier å flytte og å selge seksjonen.

§ 9.

Voldgift.

Eventuelle tvister i forbindelse med sameierforholdet avgjøres ved voldgift etter tvistemålslovens regler.

§ 10.

Kun fysiske personer kan erverve boligseksjon(er) i sameiet. Denne begrensning gjelder dog ikke staten, fylkeskommuner og kommuner samt selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av en av disse instansene. Disse kan i medhold av eierseksjonsloven § 22 erverve inntil 10 % av seksjonene i sameiet.

§ 11

Plikt til å vedlikeholde informasjon om seksjonseiere

Av hensyn til HMS er det viktig at styret har oversikt over hvem som bor i gården.

Seksjonseiere plikter til å informere styret og forretningsfører om gjeldende e-postadresse og telefonnummer.

Styret kan kontakte hver enkelt seksjonseier og forespørre nødvendig kontaktinformasjon.

SAMEIET COLLETTS GATE 4 I OSLO

AVTALE

om bruk av fellesrom m.m.

1.

Parter i avtalen er samtlige seksjonseiere i Colletts gate 4. Avtalen er bindende for nåværende og fremtidige seksjonseiere.

2.

Fellesrommene er inntegnet i plantegninger vedlagte delingsbegjæringen datert 10.08.1984 nemlig: kjeller, loft, ganger i alle etasjene, hovedtrapp og bitrapp.

Enkelte seksjonseiere har enerett til bruk av enkelte av fellesrommene. Fordelingen av disse fellesrommene fremgår av vedlagte oversikt, som er en del av denne avtale.

3.

De enkelte seksjonseiere har ansvaret for indre vedlikehold og rengjøring av alle de fellesrom som de har eksklusiv bruksrett til. For garasjeanlegget påhviler disse pliktene de bruksberettigede i forhold til hvor mange garasjeplasser bruksretten omfatter. Garasjebrukerne skal i tillegg til den faste avgift til sameiet dekke bruksavhengige bruksutgifter som faller på garasjeanlegget. Ansvaret for dette er proratarisk og innkreves av sameiet.

4.

Når bruksretten til en garasjeplass blir til salgs, skal sameierne ha fortrinnsrett til å kjøpe til takst innhentet av styret. Sameiets styre godkjenner kjøperen og skal herunder gi førsteretten til den av sameierne som har bodd lengst i gården og som kan påvise behov for garasjeplass. Ønsker ingen av sameierne å kjøpe bruksretten, kjøper sameiet bruksretten til takst. Ledige garasjer utlyses skriftlig til alle sameiere med svarfrist.

5.

Hvis sameier som besitter bruksretten til en garasje ønsker å fremleie garasjen, uten i forbindelse med utleie av en seksjon i kortere tid enn et år, skal leietager godkjennes av styret etter ansiennitetsreglene etter gjeldende leiesatser. Ønsker ingen seksjonseier å leie garasjen, kan styret leie denne ut for en kortere periode.

6.

Ordninger etablert i henhold til denne avtalen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere som er berørt av endringen samtykker.

HUSORDENSREGLER
FOR
BOLIGSAMEIET COLLETTS GATE 4

Vedtatt 20. april 1995

1. GÅRDSROM

Gjenstander tilhørende den enkelte sameier (tomkasser, avfall, sportsartikler m.m.) må ikke plasseres i trappeoppganger, lofts og kjellerkorridorer, portrom og gårdsplass.

Biler må ikke parkeres på gårdsplassen. I nødssituasjon (sykdom, bortreise) kan inntil 2 nødparkeringsplasser anvendes med styrets tillatelse.

Sykler må ikke settes i trappeoppgangene eller på fortauet med på anvist plass i gårdsrommet (sykkelstativer). For vinteropplag skal anvist kjellerrom benyttes.

Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær m.m. må bare skje på gårdsplassen. Risting av tepper og tøy fra vinduer er ikke tillatt. Det skal tas hensyn i forbindelse med helligdagsfreden.

Oppbevaring av brannfarlige væsker og andre gjenstander på sameiets område skal skje i henhold til gjeldende forskrifter.

2. AVFALL

Forsøpling av gårdsplass, portrom, ganger og fellesrom er forbudt.

Avfall skal legges i søppelkassene i portrommet, matavfall i plastposer som knyttes igjen. Avfall og gjenstander som skal kastes må ikke settes ved siden av søppelkassene. Hverken Renholdsverket eller vaktmester fjerner avfall eller gjenstander som ligger utenfor søppelkassene.

Søppel skal under ingen omstendighet settes i baktrappen.

Ved oppussingsarbeider plikter sameier å rydde opp etter seg i fellesarealene.

3. FELLESAREALER

Inngangsdørene (gatedører, kjøkkentrappdører, kjellerdører og porten til gårdsplassen) skal være låst. I kaldt vær, når selvlukkerne kan svikte, må en forvisse seg om at dørene smekker igjen.

Røyking og bruk av ild er forbudt på loft, kjeller og i trappeoppganger.

Vått tøy som drypper må ikke henges opp på tørkeloftet.

Taklukene skal bare åpnes av vaktmester.

Uønsket port (reklamemateriell m.m.) må ikke legges igjen utenfor postkassene.

Det må ikke luftes gjennom entré og kjøkkendør.

Barnevogner i hovedtrappene settes slik at de ikke sperrer atkomsten til postkassene.

4. RO OG ORDEN

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i leiligheten. I denne tid må sjenerende støy unngås. Naboene skal varsles på forhånd ved større sammenkomster etter kl. 23.00.

Forøvrig må unødig støy unngås.

Ved større oppussingsarbeider skal styret varsles.

5. DYREHOLD

Dyr (f.eks. hunder og katter) må ikke holdes i leiligheten uten styrets skriftlige samtykke. Disse må føres i bånd på sameiets fellesarealer og i bakgården. Det må heller ikke legges ut mat til duer, katter o.l. i gårdsrommet. Ved mislighold av disse regler vil styret kunne inndra tillatelse til å ha dyr.

6. BRUK AV SEKSJONEN

Eierne plikter å holde sin leilighet tilstrekkelig oppvarmet, også ved bortreise, slik at vannledninger og avløpsrør ikke fryser.

Nødvendige reparasjoner og vedlikehold av kraner, vasker, klosett, avløp, elektrisk opplegg etc. inne i leiligheten er eierens ansvar.

Større skader i leilighetene, f.eks. vannskader, må straks meldes styret.

Eieren av leiligheten er ansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

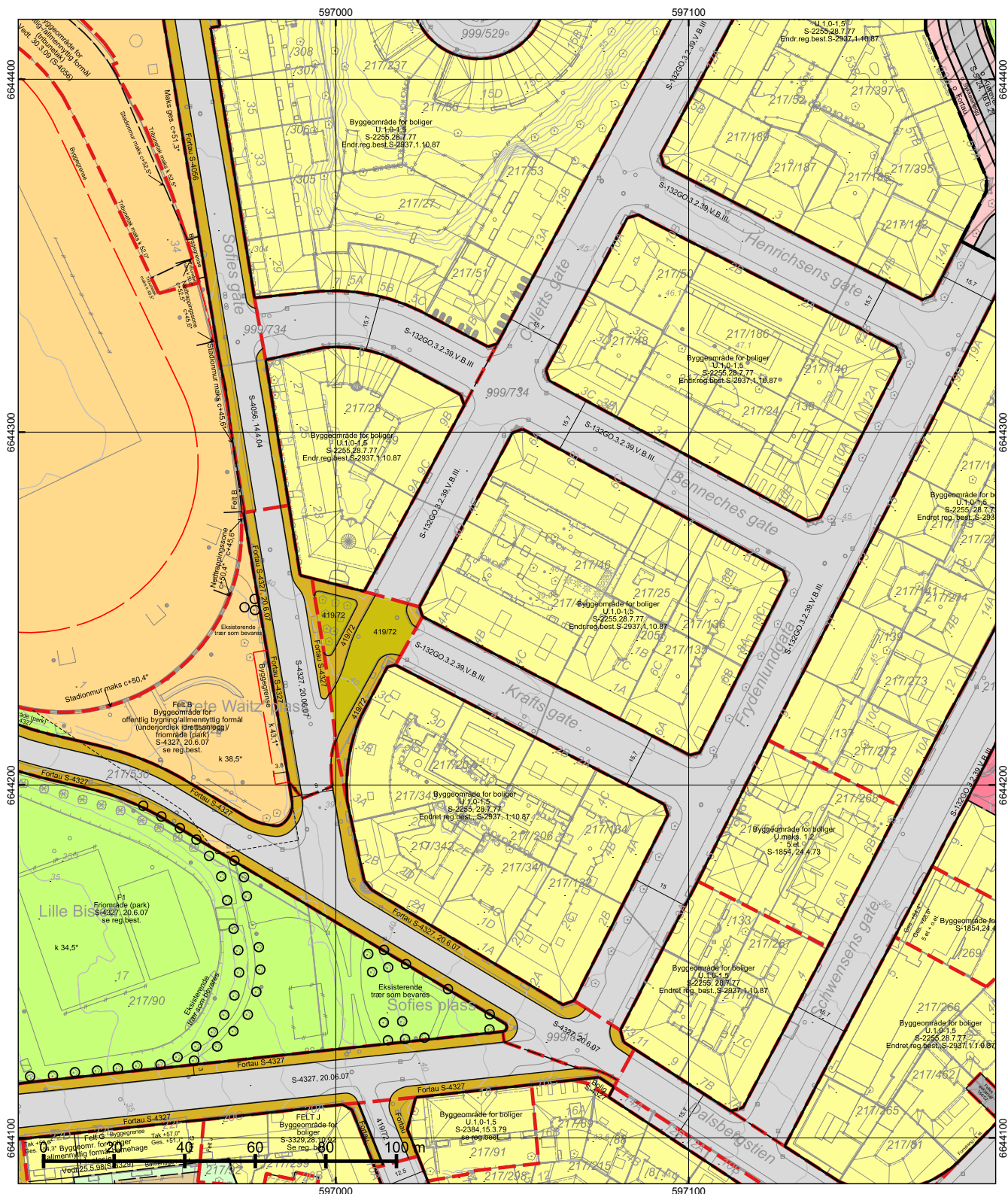
Eieren er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av alle i husstanden, leietakere eller andre som får adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

7. DIVERSE

Som husordensregel gjelder også særskilte instruksjoner som til enhver tid er gitt for eiendommen når det gjelder fellesanlegg, f.eks. radio- og tv-opplegg m.m.

8. MISLIGHOLD

Mindre brudd på husordensreglene løses oftest best ved at naboen som sjeneres tar direkte kontakt med den som er årsak til sjenansen. Hjelper ikke dette, meldes skriftlig fra til styret.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 03.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

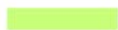
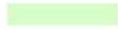
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart		
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
PlottID/Best.nr: 232393/ 86513412	Deres ref.: 44474/ KLWE@MSAKTV	
Adresse: COLLETTS GATE 4A	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 217/44		

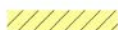
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	149 - Offentlig/allmennyttig
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	170 - Privat institusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	316 - Gatetun/gågate

	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2017 - Sykkelveg/-felt
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal

	660 - Spesialområde bevaring bolig
---	------------------------------------

———— RbBevaringGrense

— / — / — RpAngittHensynSone

— · — · — RpAngittHensynGrense

————	70 - Felles avkjørsel
-----	76 - Felles underjordisk anlegg
————	312 - Fortau
— · — · —	913 - Formålavgrensning
————	930 - Reguleringslinje
————	964 - Regulert u-gradgrense
————	Formålgrense

— · — · — Plangrense (gammel lov)

— · — · — Plangrense (ny lov)

— · — · — Byggegrense

———— Bygningens avgrensning i beb. plan

— · — · — Regulert senterlinje

———— Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

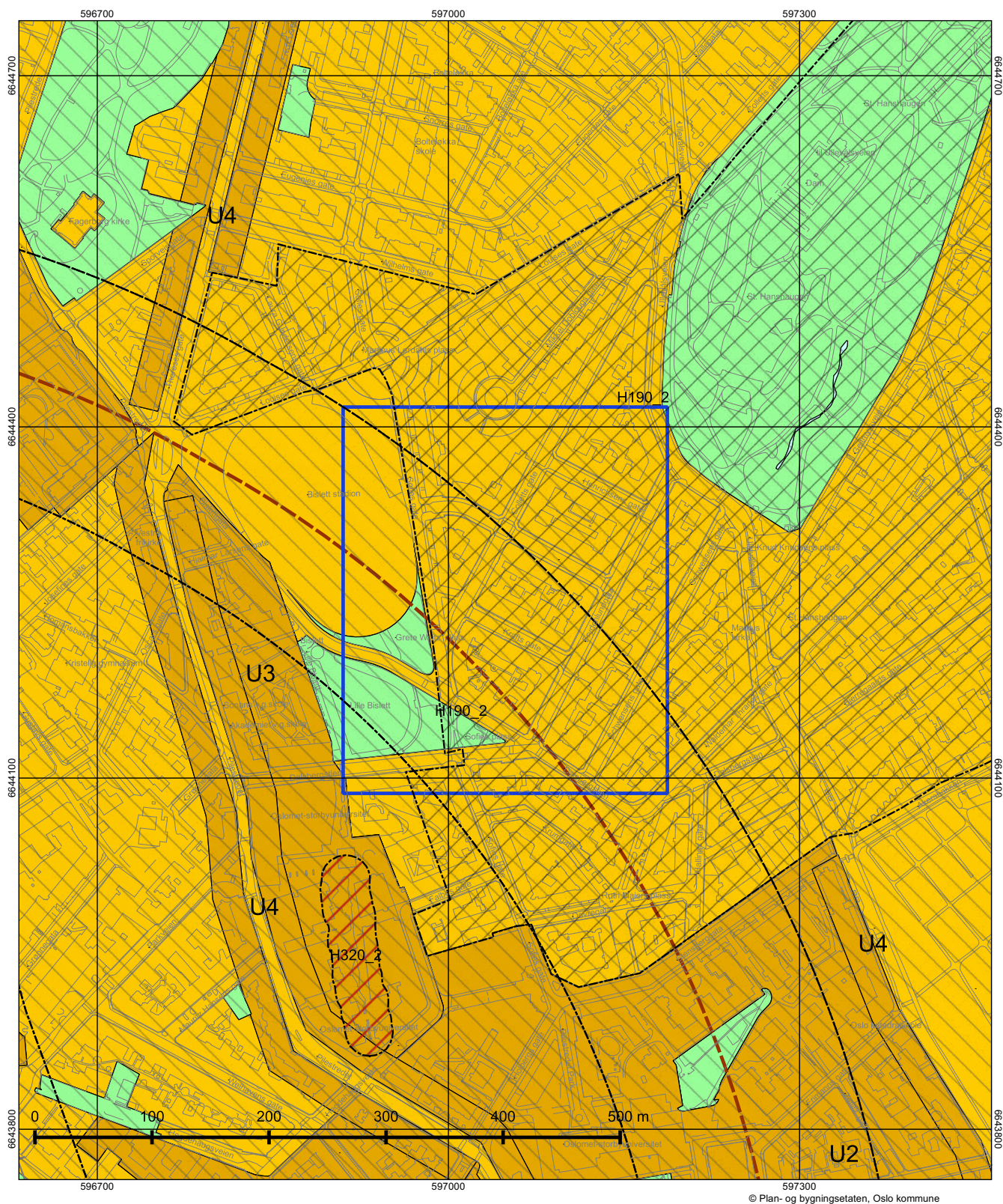
↑ Inn-/utkjøring

○ Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 03.06.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
	PlottID/Best.nr: 232393/ 86513412	Deres ref.: 44474/ KLWE@MSAKTV
	Adresse: COLLETTS GATE 4A	Kommentar:
	Gnr/Bnr: 217/44	



Oslo

Dato: 03.06.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 232393/86513412

Deres ref.: 44474/ KLWE@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

Nabolagsprofil

Colletts gate 4A - Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 396 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



Offentlig transport

Sofies plass Linje FB5A, FB5B, 21	1 min 0.1 km
Dalsbergstien Linje 17, 18	5 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	16 min 1.2 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 2.7 km

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	6 min 0.5 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	11 min 0.9 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	13 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	7 min 0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	16 min 1.3 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	5 min 0.4 km
Heltberg Bislett	5 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

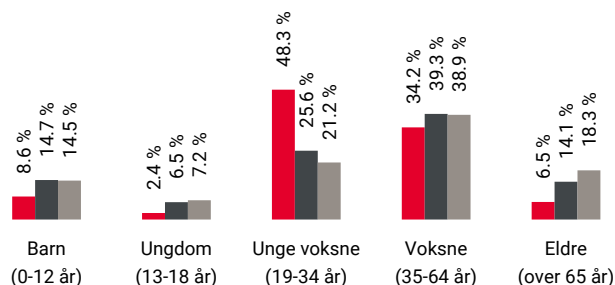
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
St.Hanshaugen	4 169	2 637
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lille Bislett SiO (0-5 år) 57 barn	3 min 0.2 km
Langaard barnehage (1-5 år) 48 barn	4 min 0.3 km
Melkeveien barnehage (1-5 år) 69 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Coop Mega Bislett Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 km
Bunnpris Bislett Søndagsåpent	4 min 0.3 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



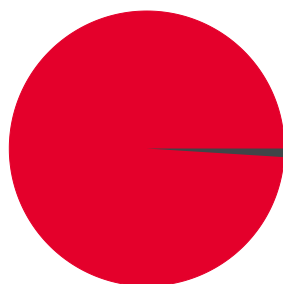
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽ Lille bislett	2 min	🚶
Ballspill, sandvolleyball	0.2 km	
⚽ Nye Bislett stadion, innendørs friidrett	3 min	🚶
Aktivitetshall, fotball, friidrett	0.2 km	
🚴 SATS Bislett	4 min	🚶
🚴 The Work Out	8 min	🚶

Boligmasse



■ 99% blokk
■ 1% annet

«10 minutter å gå til hele Oslo.»

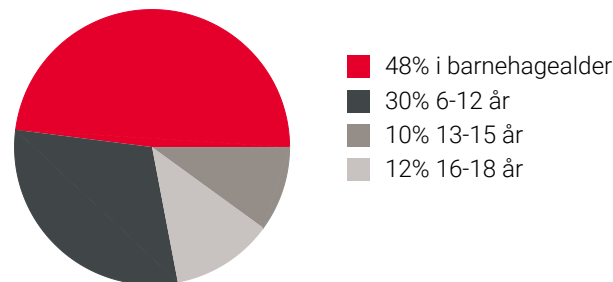
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📍 St.Hanshaugen Senter	10 min	🚶
📍 Apotek 1 St. Hanshaugen	6 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

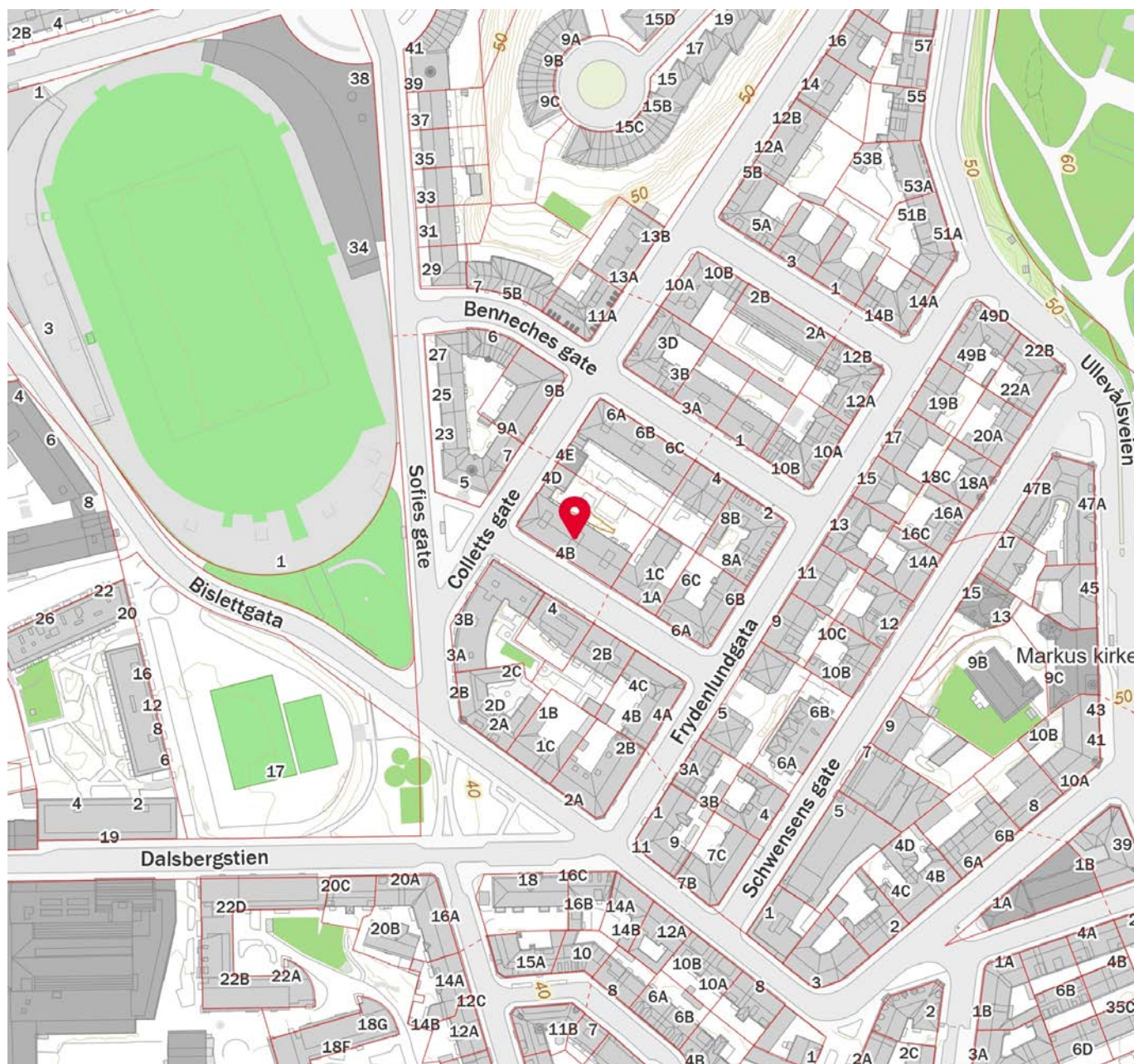
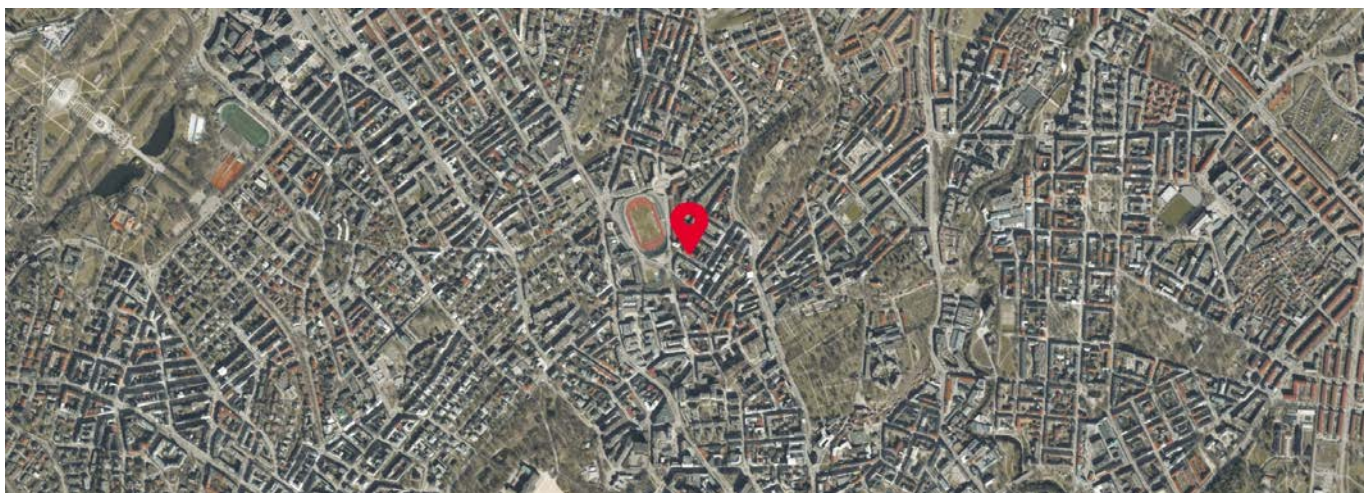


0% 57%

■ St.Hanshaugen
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

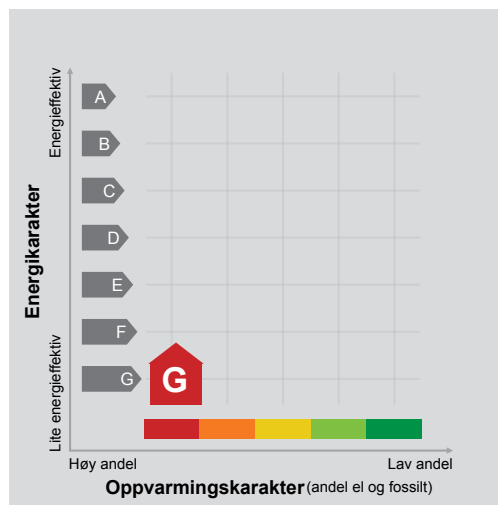
		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	75%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



ENERGIATTEST



Adresse	Colletts gate 4A
Postnummer	0169
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	44
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80528914
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-134350
Dato	12.06.2025



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.



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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Colletts gate 4A
0169 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Klaus Westersund**Telefon:** 926 10 585
E-post: klaus.westersund@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

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