



aktiv.

Colletts gate 71, 0456 OSLO

**Ilabakken: Attraktiv,
gjennomgående og romslig
2-roms med separat kjøkken**



Partner / Eiendomsmegler

Christian Wahl

Mobil 408 00 445

E-post christian.wahl@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grefsen og Torshov

Torshovgata 8, 0405 OSLO. TLF. 21 63 63 63



Eiendomsmeglerfullmektig

Kjersti Sollied-Overland

Mobil 975 11 058

E-post kjersti.sollied-overland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grefsen og Torshov

Torshovgata 8, 0405 OSLO. TLF. 21 63 63 63

Velkommen...

Velkommen til denne klassiske og sjarmerende 2-romsleiligheten i Colletts gate 71, beliggende i en vakker bygård med tidløst preg. Leiligheten er gjennomgående og har en svært god planløsning med separate soner for opphold og hvile.

Den romslige stuen har store vindusflater som gir mye naturlig lys, og den flotte peisen tilfører både varme og atmosfære. Kjøkkenet er praktisk adskilt fra stuen, noe som skaper en hyggelig og funksjonell løsning. Soverommet vender ut mot en rolig bakgård, perfekt for en god natts søvn. Badet er romslig, og nye vinduer bidrar til bedre isolasjon og et behagelig innneklima.

Beliggenheten er svært attraktiv, midt mellom St. Hanshaugen og Bislett, med kort vei til butikker, kaféer, parker og kollektivtransport. Her får du en klassisk leilighet med sjel og utviklingspotensial i et ettertraktet område!

Sameiet har nylig byttet rørstammer og skiftet alle vinduene. Dette har skjedd i perioden 2024/2025.

Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2017.

Leiligheten disponerer 2 gode boder på henholdsvis 8 kvm, på loft, og 13 kvm i kjeller.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 980 000,-	Eierform:	Eierseksjon
Fellesgjeld:	Kr 164 609,-	Byggeår:	1929
Omkostn.:	Kr 129 950,-	BRA-i/BRA Total	56/77 kvm
Total ink omk.:	Kr 5 274 559,-	Tomtstr.:	6825.5 m ²
Felleskostn.:	Kr 4 759,-	Soverom:	1
Årlig festeavgift:	Kr 125 476,-	Antall rom:	2
Selger:	Anders Krog Kristiansen	Gnr./bnr.:	Gnr. 219, bnr. 17
	Bjørn	Snr.:	72
	Vilhelmina Gill	Oppdragsnr.:	1004250018
Salgsobjekt:	Eierseksjon		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	58
Nabolagsprofil	63
Budskjema	72

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 56 m²

BRA - e: 21 m²

BRA totalt: 77 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 13 m² Bod i kjeller

3. etasje

BRA-i: 56 m² Entre, kjøkken, bad, stue og soverom

5. etasje

BRA-e: 8 m² Bod på loft

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

6825.5 m²

Tomtebeskrivelse

Festet fellestomt på 6 825,50 kvm som tilhører sameiet.

Tomt opparbeidet med blant annet gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning

Årlig festeavgift

Kr 125 476

Regulering av festeavgift

Festeavgiften betales etterskuddsvis med en halvpart henholdsvis 1. januar og 1. juli.

Festeavgiften ble sist regulert den 1. november 2021. Neste regulering vil bli 1.

november 2031. Konsumprisindeksen vil bli lagt til grunn ved beregning av

festeavgiften. Ifølge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, er

festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 1. november 2021 og vil gjelde

til fester eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf.

tomtefesteloven § 36. Fester har rett til å få innløse tomten jf. tomtefestelovens § 32

Festekontrakt datert

01.11.1951.

Beliggenhet

Attraktiv og fin beliggenhet på Ilaløkken ovenfor Alexander Kiellands plass, mellom St. Hanshaugen og Grünerløkka. Leiligheten ligger i tilbaketrukkende omgivelser og samtidig svært sentralt med gangavstand til alt av servicetilbud. Umiddelbar nærhet til flotte parker, gode turmuligheter, trendy kafeer og barer, gode restauranter, omfattende kulturtilbud og offentlig kommunikasjon. Gangavstand til St. Hanshaugen, Grünerløkka og Mathallen/Vulkan.

Området rundt Alexander Kiellands plass fremstår som et pulserende knutepunkt mellom Grünerløkka og St. Hanshaugen. Her finnes det mange hyggelige kaféer og restauranter med uteservering, nærbutikker og treningssentre. En kort spasertur til St. Hanshaugen senter og Kiellands Hus. Her finnes blant annet Coop Mega med ferskvarerisk og post-i-butikk, apotek, Vinmonopol, blomsterbutikk, frisør, skredder og bokhandel.

Kort gangavstand til St. Hanshaugen med spesialbutikker som Gutta på Haugen, Java, Pascal og Kaffebrenneriet. Ca. fem minutters gange til Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden.

For den som er glad i mat og drikke er dette byens kanskje beste beliggenhet. For eksempel er Tranen bare et par minutter fra leiligheten - Oslos beste brød på dagtid og Oslos beste pizza på kveldstid - og har sammen med de mange andre utestedene rundt Alexander Kiellands plass gjort nærområdet til et hyggelig og grønt knutepunkt mellom St. Hanshaugen og Grünerløkka. Det er mindre enn 10 minutter å gå fra leiligheten til Mathallens gourmettilbud og Vulkans uteliv. I samme avstand finner man flere av Oslos beste og hyggeligste restauranter (eks. Kontrast, Smalhans, Kamai, Nedre Foss gård og nok barer og kaféer til at man kan bruke lang tid på å finne sine favoritter.

Leiligheten ligger like ved to av byens beste parker - Iladalen og St. Hanshaugen med flotte rekreasjonsmuligheter hele året. Ved Akerselva har du flotte gang- og sykkelstier du kan følge fra Maridalsvannet til Bjørvika, hyggelige badeplasser som Nydalsdammen og Brekkedammen, og grønne parker å sette deg ned i. I tillegg er det kort vei til Nordmarka og Sognsvann med flotte skiløyper, tur- og sykkelstier og hyggelige utfartssteder som Ullevålseter og Frognerseteren. Nærmeste treningssenter er bl.a. SATS på Ringnes park/IIa og på Bislett stadion finnes innendørs løpebane.

Adkomst

Enkel adkomst fra gate via portrom til bakgård.

Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere barnehager i området.

Skolekrets

Leiligheten sogner til Ila Barneskole og Fagerborg Ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Offentlig kommunikasjon med buss fra Uelandsgate, St. Hanshaugen og Waldemar Thranes gate. Her har du blant annet buss nr. 34, 54 og flybussen fra Uelandsgate, mens 37 bussen mellom Helsfyr og Nydalen går rett ovenfor leiligheten og tar deg til Jernbanetorget på 7 minutter. Fra holdeplass i Waldemar Thranes gate går 21 bussen, med 10 minutters reisetid til Aker Brygge.

Bygningssakkyndig

Matias Utnem

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen antas fundamentert med granitt/tegl og betong til stedlige masser.

Grunnmur av murverk.

Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.

Yttervegger oppført med murverk, utvendig pusset og malt.

Valmet takkonstruksjon antatt teknet med takstein

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja

Når kjøpte du boligen?

Svar: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Svar: 9 år

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Ja

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: Byttet utdaterte sikringer i sikringsskap, lagt opp strøm i kott på kjøkkenet, lagt opp til lys over spisebord.

Arbeid utført av: Ing. Hans Becker AS

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det ble satt inn nye vinduer i leiligheten. Utført i regi av sameiet

Arbeid utført av: Organisert av sameiet

Standard

3 etasje:

Entre:

Fin entré med kott for oppbevaring og dørcalling.

Malt himling, malte vegger og parkett på gulv

Kjøkken:

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med profilerte, nymalte fronter.

Benkeplaten er av heltre og har en dobbel oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er frittstående hvitevarer, inkludert oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. Mellom over- og underskap er det flislagt vegg, og det er montert ventilator over komfyren.

Malt himling, malte vegger samt fliser over benk og parkett på gulv.

Bad/wc:

Pent, flislagt bad.

Badet er antatt utbygd på starten av 2000 og inneholder servantskap med heldekkende servant, speilskap med integrert belysning over servant, gulvstående toalett, innfliset badekar og opplegg for vaskemaskin. Vaskemaskin medfølger ved salg.

Malt slett himling med downlights. Flislagte vegger og gulv.

Soverom:

Romslig soverom som vender inn mot bakgård. Medfølgende garderobeskap.

Ved utvidelse av badet ble deler av soverommet innlemmet i badet.

Malt himling, malte vegger og tregulv.

Stue:

Romslig stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. Peis i stuen.

Lampe over spisebord medfølger ikke.

Malt himling, malte vegger og parkett på gulv.

Følgende TG2 er angitt i tilstandsrapporten:

1. Bad Overflate vegger og himling

TG 2 – Med en antatt alder på over 20 år nærmer badet seg forventet brukstid for våtromsløsninger.

2. Bad Overflate gulv

TG 2 – Fallforholdene er vurdert som utilstrekkelige. Med en antatt alder på over 20 år nærmer badet seg forventet brukstid for våtromsløsninger.

3. Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG 2 – Det er ingen synlig membran eller klemming på sluket, noe som kan redusere våtrommets tetthet. Med en antatt alder på over 20 år nærmer badet seg forventet brukstid for våtromsløsninger.

4. Kjøkken Kjøkken

TG 2 – Kjøkkenet har tydelige tegn på aldring og bruksslitasje.

5. Andre rom

TG 2 – Normal slitasje etter alder og bruk. Ingen vesentlige feil eller mangler utover kosmetiske forhold.

6. WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG 2 – Rørene har tegn til slitasje og ujevne installasjoner, noe som kan påvirke funksjon og tetthet over tid. Det anbefales å følge med på eventuelle lekkasjer og vurdere utskifting av eldre rørdeler.

7. Ventilasjon

TG 2 – Naturlig ventilasjon gir varierende effekt avhengig av vær- og temperaturforhold.

Følgende TG3 er angitt i tilstandsrapporten:

1 Varmtvannsbereder

TG 3 – Varmtvannsberederen har overskredet sin forventede levetid, og manglende lekkasjesikring utgjør en risiko. Utskifting anbefales.

Varmtvanns bereder er plassert på loft og i fellesareal. Det anbefales å flytte denne internt i leiligheten ved utskifting.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har en avtale med Telia for leveranse av bredbånd.

Parkering

Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i bydelen. Den årlige prisen for å parkere i sonen, etter søknad hos kommunen, er kr 6200,- for bensinbil, dieselbil, hybridbil og ladbar hybridbil, og kr 2090,- for elbil (helelektrisk).

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP1016698

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.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon kombinert med mekanisk avtrekk på kjøkkenet.

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2017 og inneholder jordfeilautomater

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner samt varme i gulv på bad og toalettrom.

Peis i stue.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 980 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 451 505

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 806 020

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

De beregnede boligverdiene beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Beregningene baserer seg på en modell ut fra størrelsen på bolig, boligtype, boligprisene i området for denne boligtypen, boligens alder og geografisk plassering.

Formuesverdi beregnes ut fra hvordan type bolig det er snakk om:

- primærboliger (boligen du selv bor i): Formuesverdien settes til 25 prosent av beregnet markedsverdi for boliger med markedsverdi under 10 millioner kroner
primærboliger med markedsverdi over 10 millioner kroner: Opp til 10 millioner kroner verdsettes til 25 prosent av beregnet markedsverdi. Det over 10 millioner verdsettes til 50 prosent av beregnet markedsverdi i 2022 og til 70 prosent av markedsverdi i 2023.

- sekundærboliger (utleieboliger mv): Formuesverdien settes til 100 prosent av beregnet markedsverdi i 2023 (95 prosent i 2022).

Se skatteetaten for mer informasjon: <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/>

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

57/5854

Felleskostnader inkluderer

Herav:

Renter og avdrag 621,-

Renter og avdrag 637,

Felleskostnader 3 501,-

Felleskostnadene inkluderer: Drift og vedlikehold, felles forsikring, kommunale utgifter, festeavgift, vask av fellesarealer, vaktmestertjenester, bredbånd

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 759

Andel Fellesgjeld

Kr 164 609

Fellesgjeld pr. dato

12.02.2025

Andel fellesformue

Kr 39 834

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Nye Ilaløkken Sameie

Organisasjonsnummer

983104975

Om sameiet

Nye Ilaløkken Sameie ble konstituert 1. juli 2021 på bakgrunn av 14 vedtak om sammenslåing fattet i de 14 ulike oppgangene/eiendommene i uke 23 og 24 i 2021. Vedtekter til Nye Ilaløkken Sameie ble vedtatt 01.07.2021.

Bygningen(e) er lokalisert i Colletts gate 53 -79 i Oslo kommune og har 106 boligseksjoner fordelt på 14 oppganger.

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Oslo & Viken Eiendomsdrift AS ivaretar oppgavene knyttet til kontroll og tilsyn av uteanlegg, bygninger innvendig og utvendig, vaskerom, VA- og elektroanlegg og brannsikring, samt plenklipping og snømåking.

Nye Ilaløkken Sameie har avtale med renholdstjeneste for trapperom.

På generalforsamlingen 2024 ble følgende vedtatt:

- Styret gis fullmakt av årsmøte til å fortsette utredningen med salg av loftsareal og gis et budsjett på 70.000,- kroner for å gå videre med dette.

- I forbindelse med rehabilitering av rørstammer i sameiet gis styret fullmakt til å innkreve kapital fra seksjonseierne for opp til 3 000 000 (Styret får fullmakt til å overstige det nevnte beløp med 20% uten ny behandling på årsmøte) fordelt iht. eierbrøk, styret vil finne den best mulige løsningen for å fordele det aktuelle beløpet over flest mulig måneder for å muliggjøre dette.

Årsmøtet 2023 bevilget penger til en teknisk utredning til støttemur, for å få vite hvilke tiltak som er nødvendige og innenfor hvilke tidsrammer.

Utredning fra rådgivende ingeniør WSP Norge AS ved Andre Kronen forelå i august 2023. Samlet kostnad for utbedring på kort- og langsiktige tiltak er anslått til ca. kr 3.700.000. Sameiets mål er og var å gjøre som i 1993, hvor sameiet delte kostnaden med Lovisenberg og kommunen. Det har i første omgang blitt arbeidet med å få Lovisenberg med på laget. Etter drøftelser med sameiets advokat Paal Haugaard om strategi mot Lovisenberg (SDL), ble formell henvendelse oversendt 10. oktober 2023 til SDLs advokat. Det kom svar den 22. mars 2024: SDL tilbyr et bidrag på kr. 250.000.» Det ble på ekstraordinær generalforsamling den 22.10.2024 vedtatt å godta bidraget på kr. 250.000,- fra SDL til utbedring av skader/ vedlikehold av muren.

Rehabilitering og større vedlikehold:

2023/24:

- støttemur: årsmøtet 23 bevilget penger til en teknisk utredning, for å få vite hvilke tiltak som er nødvendige og innenfor hvilke tidsrammer. Utredning fra rådg.ing. WSP forelå i august. Samlet kostnad for både kort- og langsiktige tiltak er anslått til ca. 3.7 mkr. Sameiets mål må som i 1993 være et spleiselag med Lovisenberg og kommunen, og det arbeides med i første omgang å få Lovisenberg med på laget.
- sikkerhet og parkering: i tråd med årsmøtets vedtak er det montert porter/bommer ved 53, 65, 77 og 79 og innført nytt parkeringsregime med digitale P-tillatelser i samarbeide med P-service .
- rehab rørstammer: oppstart på det som er omtalt som "etappe 1" av to etapper med rehabilitering av rørstammer var i oktober 2023. Ferdigstillelse i desember 2023. Arbeidet ble utført av TT-Teknikk AS med USBL som prosjektleder.
- utskifting vinduer: etter omfattende forberedelser, herunder møter med Byantikvaren og PBE, ble prosjektet for utskifting av vinduer gjort klar for oppstart i 2023. Arbeidet ble påbegynt i januar 2024.

2022/23:

- reparasjon av piper iht. pålegg fra Brann- og redningsetaten: fullført i oktober.
- rehabilitering av bunnledningene i hele sameiet: Prosjektet ble oppstartet i oktober og fullført som forutsatt i januar 2023, innenfor budsjett og med forutsatt kvalitet, mye takket være innleiet profesjonell bistand fra Sohlberg &Toftenes (prosjekt-/ byggeledelse, SHA) og Ing. P. Nome AS (VA-faglig ansvarlig). Endelig prosjektkostnad 3.2 mkr finansiert ved felles låneopptak.
- internkontroll og termofotografering av elektrisk anlegg: har styret sett seg nødt til å få gjennomført etter strømbrydd i 2 seksjoner i C 65. Årsaken var varmgang pga overbelastning og manglende tilsyn/ vedlikehold. Kontroll er anbefalt min. hvert 5. år, men årsrapporter bekrefter ingen kontroll siden 2016. Rapporten fra Bravida dokumenterer at el-anlegget fremstår som forventet etter alderen, men peker på 42 avvik som må utbedres. Etter tilbudsrunde ble MerElektro engasjert til å gjennomføre utbedringen i mars-april. Sluttbefaring avholdt 20. april.
- rens av takrenner: gjennomført i januar.
- reparasjon av søppelbrønn: måtte gjøres ved juletid, da sekken var ødelagt som følge av brann i brønnen. En kostbar påminnelse (13.000 kr) om behov for litt bedre bevissthet om hva man kaster i søppelet.

2021/22:

- reparasjon av piper
- gjennomgang, fotografering og selektiv undersøkelse av stige- og soilrør, samt avløpsrør under bakken til offentlig avløpsanlegg
- lukking av avvik påvist i pålegg fra BRE (piper, feieluker, etc.)
- installasjon av gjerde bak nr. 53/55, for å hindre gjennomgangstrafikk på området

- oppgradering av fellesvaskeri

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 94927047866, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 12.02.2025: 7.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 275

Saldo per 12.02.2025: 8 702 020

Andel av saldo: 84 731

Første termin/første avdrag: 30.01.2023 (siste termin 30.12.2047)

Lånummer: 16368025465, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.02.2025: 7.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 76

Saldo per 12.02.2025: 8 203 670

Andel av saldo: 79 879

Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.12.2043)

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det foreligger ikke styregodkjennelse i sameiet.

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. Dette skal søkes om iht. sameiets husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBF/ Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 219, bruksnummer 17, seksjonsnummer 72 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/219/17/72:

31.12.1953 - Dokumentnr: 310248 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 70 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 2,089

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Vilkår i festekontrakt

Bestemmelse om regulering av leien

Bestemmelse om beplantning, snøbrøyting

Bestemmelse om gjerder

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger, rettighetshaver er Oslo kommune

Bortleie eller fremleie er ikke tillatt uten samtykke fra Oslo kommune

Bestemmelse om forlengelse

Kan ikke overdras uten samtykke fra Oslo kommune

Uteglemt ekstrahert

Rettet etter tingl. §18

17.12.2020. Arkivref. 20/70083-1

24.01.1983 - Dokumentnr: 500956 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

PANTRETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 10,000

MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST TIL ENHVER TID

Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:17 Snr:39 F

Gjelder denne registerenheten med flere

11.02.1983 - Dokumentnr: 501808 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST TIL ENHVER TID
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:17 Snr:7 F
Gjelder denne registerenheten med flere

11.02.1983 - Dokumentnr: 501812 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST TIL ENHVER TID
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:17 Snr:11 F
Gjelder denne registerenheten med flere

11.02.1983 - Dokumentnr: 501814 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST TIL ENHVER TID
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:17 Snr:23 F
Gjelder denne registerenheten med flere

11.02.1983 - Dokumentnr: 501817 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST TIL ENHVER TID
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:17 Snr:27 F
Gjelder denne registerenheten med flere

11.02.1983 - Dokumentnr: 501819 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 90 % AV LÅNETAKST TIL ENHVER TID
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:17 Snr:43 F
Gjelder denne registerenheten med flere

11.02.1983 - Dokumentnr: 501825 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
PRIORITET ETTER: 90%
AV LÅNETAKSTEN, TIL ENHVER TID
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:17 Snr:55 F
Gjelder denne registerenheten med flere

11.02.1983 - Dokumentnr: 501828 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
PRIORITET ETTER: 90%
AV LÅNETAKSTEN, TIL ENHVER TID
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:17 Snr:59 F
Gjelder denne registerenheten med flere

11.02.1983 - Dokumentnr: 501833 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST TIL ENHVER TID
Gjelder denne registerenheten med flere

11.02.1983 - Dokumentnr: 501841 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST TIL ENHVER TID
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:17 Snr:91 F
Gjelder denne registerenheten med flere

11.02.1983 - Dokumentnr: 501847 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST TIL ENHVER TID
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:17 Snr:93 F
Gjelder denne registerenheten med flere

11.02.1983 - Dokumentnr: 501852 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST TIL ENHVER TID
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:17 Snr:106 F
Gjelder denne registerenheten med flere

11.02.1983 - Dokumentnr: 501833 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 72
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 118/960
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 9 SEKSJONER

23.08.2022 - Dokumentnr: 927795 - Sammenslåing av eierseksjonssameier
Endret fra:
Knr:0301 Gnr:219 Bnr:35 Snr:7
Ny seksjon:
Knr:0301 Gnr:219 Bnr:17 Snr:72
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 57/5854

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger attestert ekspedisjonsdokument datert 14.12.1929
Det foreligger ferdigattest på utskifting av vinduer datert 02.05.2024.

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig
Vann/avløp: Privat stikkledning til offentlig nett

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til byggeområde for boliger, jf. reguleringsplan S-2255 vedtatt 28.07.1977. Planen er delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn.

Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP-17), vedtatt 22.04.2009.
Kommunedelplan for torg og møteplasser ble vedtatt i Oslo bystyre den 24.04.2009.
Planen består av mål, plankart (i fire deler: for indre Oslo, og ytre by vest, øst og syd), bestemmelser og retningslinjer.

V201070: En mindre endring av reguleringslinje ved Colletts gate 53. Vedtatt av byplansjefen 20.10.1970.

Eiendommen står på byantikvarens gule liste over kommunalt listeførte eiendommer.

Pågående byggesak:

Saksnummer 202457381- Lovisenberggata 17 - Utskifting av heis. Siste dokument i saken 28.06.2024

Saksnummer 202218788 - Lovisenberggata 17 - Etablering av tekniske installasjoner på tak og fasadeendringer. Siste dokument i saken datert 22.01.2025

Saksnummer 202456504 - Lovisenberggata 17 - Innvendig ombygging/bruksendring - Lovisenberg sykehus. Siste dokument i saken datert 11.06.2024

Saksnummer 202460698 - Lovisenberggata 17 - Etablering av ny operasjonsstue med støtterom i 4. etasje - Lovisenberg sykehus. Siste dokument i saken datert 08.01.2025

Saksnummer 202459797 - Lovisenberggata 17 - Etablering av ny operasjonsstue i 4. etasje - Lovisenberg Diakonale Sykehus - Bygg F. Siste dokument i saken datert 09.12.2024

Saksnummer 202110953 - Lovisenberggata 17 - Fasadeendring og innlegging av vann- og avløpsledninger - Bygg C - Lovisenberg sykehus. Siste dokument i saken datert 29.09.2023

Pågående plansak:

Saksnr. 201711927- Lovisenberggata 15 med flere. Tjenesteyting - Helse, pleie, omsorg med mere. Siste dokument i saken datert 31.01.2025.

Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg (SDL) foreslår å omregulere Lovisenberggt. 15 m.fl. fra allmennyttigeformål, institusjon, sykehus, administrasjon, bolig og friområde til sykehus- og omsorgsformål, undervisning og administrasjon, boliger og bevaring av kultur- og naturmiljø m.m. Hensikten er å sikre funksjonelle utbyggingsvolumer for Lovisenberg i et lengre tidsperspektiv. Planforslaget størrelse og utnyttelse har utløst krav til planprogram med konsekvensutredning. Hovedtyngden av ny bebyggelse legges i nord med forbindelser til tilliggende gater og strøk. Plan- og bygningsetaten kan ikke anbefale planforslaget, og fremmer alternativ 2 med reduserte høyder, større grad av bevaring og lavere andel boliger.

Planforslaget reguleres til helseinstitusjon (sykehus, helse- og omsorgsinstitusjoner og undervisning), boliger, næringsbebyggelse knyttet til institusjon og hensynsoner for bevaring av landskap, kultur- og naturmiljø. Lovisenberg institusjonsområde oppgraderes og videreutvikles.

Den nordlige delen transformeres gjennom påbygg på hovedbygningen og store deler av dagens bebyggelse rives for å sikre plass for fremtidige behov for utvikling av området. Områdets utnyttelse øker med 88 200m². Området i sør, med parkanlegg og bevaringsverdig bebyggelse

bevares gjennom hensynsoner for landskap og kultur- og naturmiljø. I nord bygges det på hovedbygningens kvadranter rundt adkomstplassen. Det legges ny bebyggelse mot Uelands gate og Griffenfelds gate i høyder 30-36 meter over terreng. Parkering fjernes fra terreng og flyttes inn i parkeringsanlegg.

Adgang til utleie

Styret skal underrettes om utleieforhold. Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseieren som leier ut sin seksjon skal til enhver tid informere styret og forretningsfører om leieforholdet, leietaker og leieforholdets lengde.

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 konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odell på eiendommen.

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

4 980 000 (Prisantydning)

164 609 (Andel av fellesgjeld)

5 144 609 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

128 600 (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))

129 950 (Omkostninger totalt)

140 850 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

143 650 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 274 559 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 285 459 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 288 259 (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 129 950

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Christian Wahl

Partner / Eiendomsmegler

christian.wahl@aktiv.no

Tlf: 408 00 445

Grefsen og Torshov Eiendomsmegling AS, Torshovgata 8

0476 OSLO

Tlf: 216 36 363

Salgsoppgavedato

26.03.2025





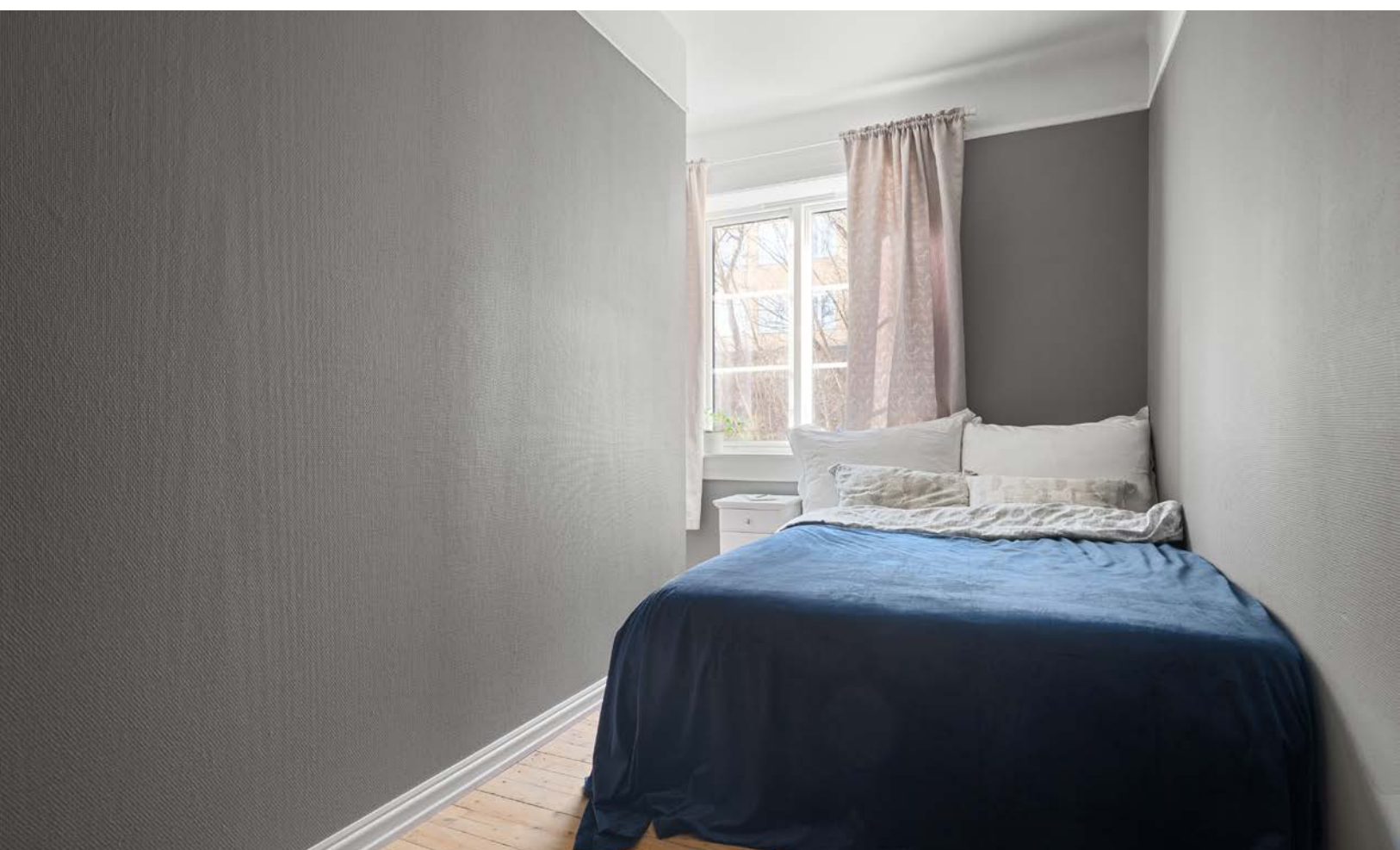
















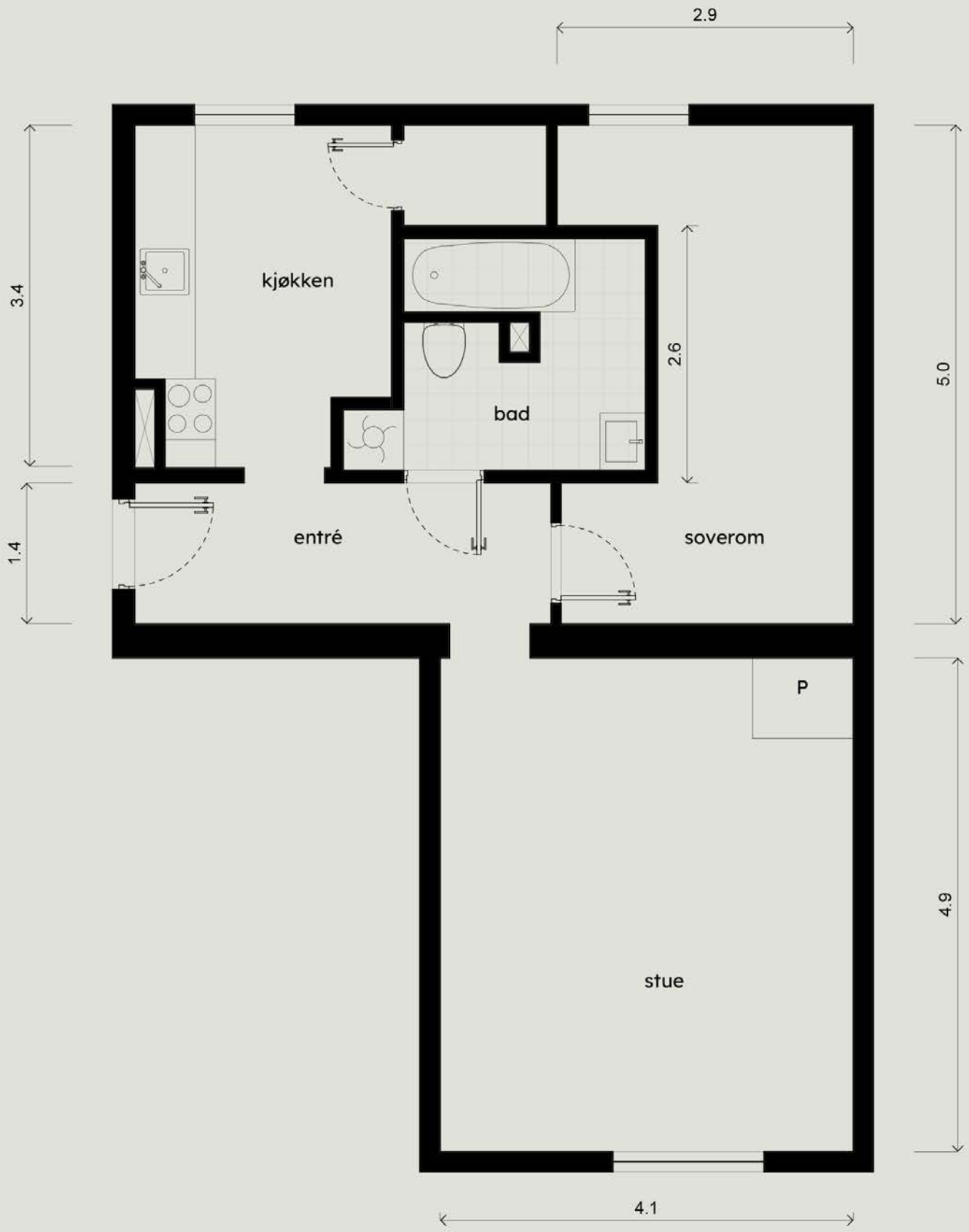




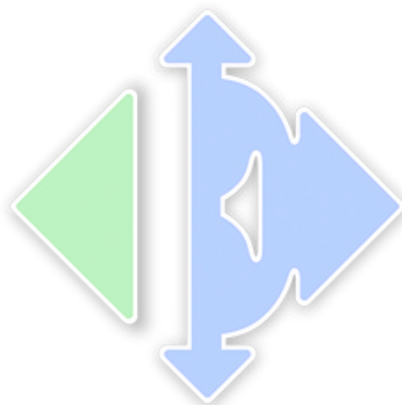








Vedlegg

Colletts gate 71,
0456 OSLOwww.e3.no**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Matias Utnem

Dato: 26/03/2025

Gabels gate 25b

Oslo 0272

92059064

mutnem@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:219, Bnr: 17
Hjemmelshaver:	Anders Krog Kristiansen og Vilhelmina Gill Bjøru
Seksjonsnummer:	72
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1929
Tomt:	6826 m ²
Kommune:	301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Christian Wahl (Aktiv)
Befaringsdato:	28.2.2025
Fuktmåler benyttet:	MMS2 Protmeter
Vann:	Adkomst fra offentlig vei
Avløp:	Adkomst fra offentlig vei
Adkomst:	Tilkoblet offentlig nett

OM TOMTEN:

Tomten
Festetomt på 6 826 kvm som tilhører sameiet. Tomten er fellesareal. Tomt opparbeidet med blant annet gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Byggemåte
Bygget:
Boligblokk bygget i 1929. Bygningen antas fundamentert med granitt/tegl og betong til stedlige masser.
Grunnmur av murverk.
Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.
Yttervegger oppført med murverk, utvendig pusset og malt.
Valmet takkonstruksjon antatt tekket med takstein

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Oppsummering av boligens tilstand

Boligen har en del oppgraderinger, men flere bygningsdeler viser tegn til slitasje og alder, særlig badet og kjøkkenet. Det elektriske anlegget er relativt nytt (2017), og vinduene er nylig utskiftet (2024). Varmtvannsberederen er imidlertid betydelig over sin levetid, og enkelte deler av røropplegget viser tegn til aldring.

Våtrom – Bad (TG2)

Badet er trolig renoverert tidlig på 2000-tallet og viser tegn på aldring og slitasje. Det er registrert sprekker og utvaskede fuger på vegger, samt svertesopp og løs silikonfuge i våtsonen. Slike forhold kan føre til redusert tetthet og økt risiko for fuktskader over tid. Gulvet har varmekabler, men fallforholdene vurderes som utilstrekkelige, noe som kan påvirke drenering av vann mot sluket. Membran og sluk er fra ca. 2000, og det er ingen synlig membran eller klemming på sluket, noe som øker risikoen for lekkasje. Anbefaling: På grunn av alder og tilstanden til overflater og tettesjikt bør rehabilitering vurderes i nær fremtid.

Kjøkken (TG2)

Kjøkkenet har eldre innredning med tydelige tegn på slitasje, inkludert sår, hakk og fuktmerker på benkeplaten. Silikonfugen mellom benkeplate og fliser er løs, noe som kan gi fuktgjennomtrenging. Anbefaling: Kjøkkenet nærmer seg slutten av sin funksjonelle levetid, og utskifting eller fornyelse av innredning bør vurderes.

Andre rom (TG2)

Boligen har generelt normal bruksslitasje på overflater, men enkelte rom har behov for vedlikehold, blant annet justering av dører og mindre oppussing av vegger og gulv.

Vinduer og ytterdører (TG1)

Vinduene er nylig utskiftet (2024) og vurderes å ha en lang gjenværende levetid. Inngangsdøren er en B30-dør med tilfredsstillende lyd- og brannsikring.

VVS – Vann- og avløpsrør (TG2)

Boligen har en blanding av eldre kobberrør og nyere plastrør. Enkelte koblinger viser slitasje, og det er registrert ulike materialer, noe som kan indikere tidligere utskiftinger. Anbefaling: Eldre kobberrør bør overvåkes for tegn til korrosjon, og rørdeler med slitasje bør vurderes for utskifting.

Varmtvannsbereder (TG3 – Må skiftes)

Berederen er fra 1975 og har overskredet sin levetid med flere tiår. Manglende lekkasjesikring utgjør en risiko for vannskader. Anbefaling: Berederen bør skiftes ut snarest med en moderne modell som tilfredsstillers dagens sikkerhets- og energieffektivitetskrav.

Ventilasjon (TG2)

Boligen har naturlig ventilasjon kombinert med mekanisk avtrekk på kjøkkenet. Manglende mekanisk avtrekk på badet kan gi redusert fukttransport. Anbefaling: Ved problemer med inn klima bør mekanisk avtrekk vurderes på badet.

Elektrisk anlegg

Sikringsskapet er plassert i felles oppgang, det er utstyrt med moderne automatsikringer og jordfeilbrytere, og det foreligger kursfortegnelse.

Konklusjon og faglig vurdering

Boligen vurderes som funksjonell, men enkelte bygningsdeler viser tegn på aldring og slitasje.

Hovedutfordringer: Badet nærmer seg forventet levetid, og varmtvannsberederen må skiftes ut. Kjøkkenet viser tydelig slitasje, og enkelte eldre rørdeler kan kreve oppfølging.

Sterke sider: Nyere elektrisk anlegg (2017) og vinduer (2024) gir økt sikkerhet og energieffektivitet.

ANNET:**Oppvarming**

Boligen varmes opp av peis i stuen.

Elektrisk gulvvarme på bad og toalettrom.

Parkering

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.

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi.no

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Overflater (gulv, vegger og himling)

Vegger: Fliser på badet, malte slette flater og malt strie i øvrige rom.

Gulv: Fliser på badet, eldre tregulv på soverom, og parkett i øvrige rom.

Himling: Malt slett himling på badet med downlights, panelhimling i entre med downlights, samt ellers malte slette himlinger.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

FELLESKOSTNADER:

Ikke oppgitt.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Loft		8				8
3.etasje	56				55	1
Kjeller		13				13
SUM BYGNING	56	21			55	22
SUM BRA	77					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

3.etasje: Entre, kjøkken, bad, stue og soverom.

BRA-e:

Boder: Én bod i kjeller målt til ca.13m2 og én bod på loft målt til ca. 8m2.

MERKNADER OM AREAL:

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

Aralet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Bygninger og leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarung. Særlig kritiske områder inkluderer membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet, kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke fanges opp ved visuell kontroll.

Merk at tilstandsgrader er satt på bygningsdeler som er synlige inne i leiligheten, selv om disse muligens kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar (for eksempel vinduer og entrédører).

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befarungen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Matias Utnem

Byggmester og takstmann

26/03/2025



Matias Utnem

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagte vegger og malt slett himling med downlights.
Badet er ifølge eier renoverert tidlig på 2000-tallet, men eksakt årstall er usikkert.

Innredning bad:

Rommet er innredet med servantskap med heldekkende servant, speilskap med integrert belysning over servant, gulvstående toalett, innfliset badekar og opplegg for vaskemaskin.

Merknader: Vurdering:

Overflatene fremstår med bruksslitasje og alderdomstegn. Det er observert svertesopp og løs silikonfuge i dusj- og badekarsonen, samt sprekker og utvaskede fuger på flislagte vegger. Dette kan indikere fuktopptrekk i fugene og redusert tetthet i våtsonen. Himlingen er utført med malt, slett overflate og har innfelte downlights.

Tilstandsgrad:

TG 2 – Det er påvist symptomer på aldring og behov for vedlikehold, særlig i våtsonen. Tilstanden kan påvirke tettheten og levetiden til overflatene.

Vurdering av alder og gjenværende levetid:

Med en antatt alder på over 20 år nærmer badet seg forventet brukstid for våtromsløsninger, spesielt for tettesjikt, fuger og silikonforseglinger. Forventet levetid for et våtrom ligger normalt mellom 20 og 30 år, avhengig av utførelse og vedlikehold. Det anbefales å følge med på utviklingen av sprekker og svertesopp, samt vurdere rehabilitering av våtrommet.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Gulv og sluk

Beskrivelse:

Gulvet på badet er flislagt og utstyrt med varmekabler. Med laser er det ved terskelen måler 40 mm, og slukristen er 48 mm, noe som gir et totalt fall på 8 mm fra terskel til sluk.

Merknader: Vurdering:

Fallforholdene vurderes som utilstrekkelige, da et fall på 8 mm fa tesrkel hvoe lekkasjevann kan renne ut og sluk.
TG 2 – Fallforholdene er vurdert som utilstrekkelige. Dette øker risikoen for skader ved lekkasje.

Vurdering av alder og gjenværende levetid:

Med en antatt alder på over 20 år nærmer gulvkonstruksjonen seg slutten av forventet levetid. For våtrom er den normale levetiden 20–30 år, avhengig av vedlikehold og kvalitet på utførelsen.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2000

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Sluk og membran

Beskrivelse:

Sluket er plassert ca. 40 cm innenfor døren og er av plast. Det er ingen synlig membran eller klemming på sluket. Sluket mottar avløp fra servant, dusj/badekar og vaskemaskin. Det er boret et inspeksjonshull i boden mot dusj- og badekarsonen, og det ble ikke registrert fukt ved måling.

Merknader: Vurdering:

Manglende synlig membran eller klemming på sluket kan indikere at tettesjiktet ikke er korrekt tilkoblet, noe som øker risikoen for lekkasje og vannskader over tid. Plasseringen av sluket kan også påvirke avrenningen, særlig med tanke på fallforholdene på gulvet. Fuktmålingen i boden viste ingen indikasjoner på fuktgjennomtrengning, men dette utelukker ikke skjulte skader i konstruksjonen.

Tilstandsgrad:

TG 2 – Det er ingen synlig membran eller klemming på sluket, noe som kan redusere våtrommets tetthet. Fuktmålingen fra boden viste ingen unormale verdier, men dette gir ikke en fullstendig garanti mot skjulte skader.

Vurdering av alder og gjenværende levetid:

Sluket og tilhørende tettesjikt har en forventet levetid på 20–30 år, avhengig av kvalitet og vedlikehold. Med en antatt alder på over 20 år nærmer våtrommet seg behov for oppgradering, spesielt med tanke på slukets utførelse og tilkobling til tettesjiktet. Det anbefales regelmessig kontroll av sluk og eventuelle tegn på fukt rundt gjennomføringer.

2. Kjøkken**TG 2** 2.1 Kjøkken

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

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

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

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

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Innredning kjøkken

Beskrivelse:

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med profilerte, hvitmalte fronter. Benkeplaten er av heltre og har en dobbel oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er frittstående hvitevarer, inkludert oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. Mellom over- og underskap er det flislagt vegg, og det er montert ventilator over komfyren med utkast ut av leiligheten.

Merknader: Vurdering:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og viser tydelige tegn på slitasje, inkludert sår, hakk, avskallinger og avflassing av maling. Benkeplaten har merker etter fuktbelastning, spesielt rundt vasken. Silikonfugen mellom benkeplate og fliser er løs, noe som kan medføre økt risiko for fuktinntrenging i benkeplaten og tilstøtende overflater.

Gulvet består av original eikeparkett, som har stedvis knirk og slitasje. Dette er normalt for eldre parkettgulv, men kan indikere behov for vedlikehold eller eventuell oppussing.

Tilstandsgrad:

TG 2 – Kjøkkenet har tydelige tegn på aldring og bruksslitasje. Løs silikonfuge, fuktmerker på benkeplaten og generell slitasje tilsier behov for vedlikehold eller fornyelse av enkelte deler av innredningen.

Vurdering av alder og gjenværende levetid:

Kjøkkeninnredning har en forventet levetid på 15–25 år, avhengig av materialkvalitet og vedlikehold. Med synlige tegn på slitasje og fuktpåvirkning nærmer kjøkkenet seg slutten av sin funksjonelle levetid. Det anbefales jevnlig vedlikehold av overflater og utskifting av utsatte komponenter for å forlenge levetiden.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Slitasje og generell tilstand på overflater

Beskrivelse:

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder, men boligen har for det meste normal bruksslitasje. Det er forventet mindre hull i vegger etter oppheng av bilder og hyller, samt misfarging eller skjolder der møbler og innredning har vært plassert.

På gulv er det vanlig med slitasje som riper, misfarging og trykkmerker etter møbler. Slike avvik er normalt i en fraflyttet bolig og anses som en del av alminnelig bruksslitasje.

Merknader: Vurdering:

Overflatene fremstår generelt i normal stand, men med forventet slitasje. Mindre estetiske avvik kan utbedres ved maling, sparkling eller overflatebehandling av gulv ved behov.

Tilstandsgrad:

TG 2 – Normal slitasje etter alder og bruk. Ingen vesentlige feil eller mangler utover kosmetiske forhold.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen, se under.

Dører og vinduer

Beskrivelse:

Entredøren er en brannklassifisert B30-dør med en lydisoleringsklasse på 35 dB. Dørens alder er ukjent. Vinduer har rammer og karmen av tre, og er utstyrt med tre-lags glass fra 2024.

Merknader: Vurdering:

Entredøren oppfyller brann- og lydkrav for denne typen bygg, men dørens faktiske tilstand og tetthet er ikke vurdert utover visuell inspeksjon. Alderen er ukjent, men dersom døren er eldre kan slitasje på tetningslister og hengsler påvirke funksjonaliteten.

De nye tre-lags vinduene fra 2024 gir god isolasjon både termisk og lydmessig. Karmene og rammene i tre krever jevnlig vedlikehold for å bevare funksjonalitet og levetid.

Tilstandsgrad:

Entredør: TG 1, da døren fungerer som tiltenkt uten tegn på skader eller svekket tetthet.

Vinduer: TG 1, da de er nye og i god stand.

Vurdering av alder og gjenværende levetid:

Tre-lags vinduer har en forventet levetid på 30–40 år, avhengig av vedlikehold. Trekarmer bør behandles regelmessig for å unngå fukt- og råteskader. Entredørens levetid avhenger av alder og bruksslitasje, men B30-dører har normalt en levetid på 30–50 år. Det anbefales å kontrollere tetningslister og låsemekanisme jevnlig for å sikre fortsatt funksjonalitet.

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**6. VVS**

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vann- og avløpsrør

Beskrivelse:

Det er synlige vann- og avløpsrør under kjøkkenvask og servant på badet. Rørene består av både eldre kobberør og nyere fleksible avløpsrør. Det er tegn til slitasje på enkelte rørdeler, inkludert misfarging og potensielle lekkasjepunkter. Enkelte koblinger ser ut til å ha vært gjenstand for tetting eller reparasjon.

Stengeventiler for vann

Det er lokalisert en stengeventil for vann bak toalettet, og denne antas å være for badet. Ventilen er ikke funksjonstestet. Det er ikke lokalisert en egen stengeventil for kjøkkenet.

Merknader:

Vurdering:

Det er registrert slitasje på enkelte av rørene, spesielt på eldre kobberrør og rundt avløpskoblinger. Det er også flere forskjellige materialer og løsninger, noe som kan indikere tidligere reparasjoner eller utskiftinger. Manglende lekkasjesikring under vask kan øke risikoen for fuktskader ved eventuelle lekkasjer.

Tilstandsgrad:

TG 2 – Rørene har tegn til slitasje og ujevne installasjoner, noe som kan påvirke funksjon og tetthet over tid. Det anbefales å følge med på eventuelle lekkasjer og vurdere utskifting av eldre rørdeler.

Vurdering av alder og gjenværende levetid:

Vann- og avløpsrør har en forventet levetid avhengig av materialvalg:

Kobberrør: 40–60 år, men kan svekkes over tid av korrosjon.

Plastrør (avløp): 25–50 år, avhengig av bruk og kvalitet.

Tetninger og koblinger: 10–30 år, avhengig av belastning og vedlikehold.

Merk:

Rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg. Det anbefales regelmessig kontroll og vedlikehold for å forebygge eventuelle lekkasjer.

TG 3 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1975

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder

Beskrivelse:

Varmtvannsberederen (VVB) er plassert på loftet. Den har en kapasitet på 150 liter, en effekt på 2 kW, og er produsert i 1975. Berederen er ikke lekkasjesikret.

Merknader: Vurdering:

Varmtvannsberederen er betydelig eldre enn forventet levetid for slike enheter, som vanligvis ligger mellom 20 og 30 år. Manglende lekkasjesikring utgjør en risiko for vannskader dersom det skulle oppstå lekkasje eller svikt i berederen. Plasseringen på loftet øker risikoen for omfattende vannskader i boligen ved en eventuell lekkasje.

Tilstandsgrad:

TG 3 – Varmtvannsberederen har overskredet sin forventede levetid, og manglende lekkasjesikring utgjør en risiko. Utskifting anbefales.

Vurdering av alder og gjenværende levetid:

Med en alder på nær 50 år har berederen langt overskredet sin forventede levetid. Risikoen for lekkasje og funksjonssvikt er høy, og det anbefales å bytte den ut med en moderne modell som tilfredsstillter dagens krav til sikkerhet og energieffektivitet. Det bør også etableres en tilfredsstillende lekkasjesikring.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Ventilasjon

Beskrivelse:

Boligen har naturlig ventilasjon med oppdriftsbasert avtrekk på badet. På kjøkkenet er det mekanisk avtrekk via ventilator med utkast ut av leiligheten. Tilluft tilføres gjennom ventiler i vinduene.

Merknader: Vurdering:

Naturlig ventilasjon er en passiv løsning som fungerer best når det er tilstrekkelig luftgjennomstrømning mellom rommene og gode temperaturforskjeller for oppdrift. Manglende mekanisk avtrekk på badet kan føre til redusert fukttransport, spesielt ved høy luftfuktighet eller begrenset mulighet for luftutskifting.

Tilstandsgrad:

TG 2 – Naturlig ventilasjon gir varierende effekt avhengig av vær- og temperaturforhold. Dersom ventilasjonen oppleves utilstrekkelig, kan tiltak som bedre tilluft eller mekanisk avtrekk vurderes.

Vurdering av alder og gjenværende levetid:

Naturlig ventilasjon har ingen fastsatt levetid, men funksjonen kan svekkes over tid dersom ventiler og kanaler ikke vedlikeholdes. Tilluftsventiler bør rengjøres jevnlig for å sikre optimal luftutskifting.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Elektrisk anlegg

Sikringsskapet er plassert i felles oppgang, det er utstyrt med moderne automatsikringer og jordfeilbrytere, og det foreligger kursfortegnelse.

Det ble gjennomført oppgraderinger på det elektriske anlegget i 2017, herunder:

Utskifting av utdaterte sikringer

Tilkobling av strøm til varmtvannsbereder plassert i kott på kjøkkenet

Etablering av to separate lyssoner i stuen

Installasjon av dimmere for takbelysning i stue og soverom

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekklister. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

Branntekniske forhold:

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og slokkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

Tilstandsvurdering:

Det elektriske anlegget er ikke gitt en tilstandsgrad, da dette krever vurdering av en autorisert fagperson. Det anbefales at brannvarsler- og slokkeutstyr kontrolleres og vedlikeholdes regelmessig for å sikre at det oppfyller gjeldende krav.

Vær oppmerksom på:

Egenerklærings skjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

På generelt grunnlag anbefales det alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt eller vurdert reguleringer eller andre forhold hos bygningsetaten, og det var ingen spesielle forhold som takstmannen ble gjort kjent med under befaringen. Tomten og boligen er ikke kontrollert opp mot kommunens bygge mappe. Eventuelle kjøpere oppfordres til å ta med fagmann på befaring før et eventuelt kjøp.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG 2 – Med en antatt alder på over 20 år nærmer badet seg forventet brukstid for våtromsløsninger.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG 2 – Fallforholdene er vurdert som utilstrekkelige. Med en antatt alder på over 20 år nærmer badet seg forventet brukstid for våtromsløsninger.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG 2 – Det er ingen synlig membran eller klemming på sluket, noe som kan redusere våtrommets tetthet. Med en antatt alder på over 20 år nærmer badet seg forventet brukstid for våtromsløsninger.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG 2 – Kjøkkenet har tydelige tegn på aldring og bruksslitasje.

3.1 Andre rom

TG 2 – Normal slitasje etter alder og bruk. Ingen vesentlige feil eller mangler utover kosmetiske forhold.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG 2 – Rørene har tegn til slitasje og ujevne installasjoner, noe som kan påvirke funksjon og tetthet over tid. Det anbefales å følge med på eventuelle lekkasjer og vurdere utskifting av eldre rørdeler.

6.3 Ventilasjon

TG 2 – Naturlig ventilasjon gir varierende effekt avhengig av vær- og temperaturforhold.

Takstmannens vurdering ved TG3:

6.2 Varmtvannsbereder

TG 3 – Varmtvannsberederen har overskredet sin forventede levetid, og manglende lekkasjesikring utgjør en risiko. Utskifting anbefales.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grefsen/Torshov	
Oppdragsnr.	
1004250018	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Vilhelmina Gill Bjøru	Anders Krog Kristiansen
Gateadresse	
Colletts gate 71	
Poststed	Postnr
OSLO	0456
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1004250018

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 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, tømmerarbeid 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vilhelmina Bjøru	21f192a6bcaaa3bfdbc46600 ff8cd52a70cc825a	17.03.2025 16:50:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Krog Kristiansen	86efe1aa3e70d99c7e64015 b233dff085e1a6295	17.03.2025 16:45:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1004250018

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

Nabolagsprofil

Colletts gate 71 - Nabolaget Ila/St. Hanshaugen vestre - vurdert av 279 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Arkitekt Rivertz plass Linje 28, 34, 54	4 min 0.3 km
Adamstuen Linje 17, 18	15 min 1.1 km
Carl Berners plass Linje 5	6 min 2.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.8 km

Skoler

Ila skole (1-7 kl.) 549 elever, 28 klasser	8 min 0.6 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 365 elever, 22 klasser	13 min 1 km
Sagene skole (1-10 kl.) 527 elever, 28 klasser	15 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	18 min 1.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	19 min 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	16 min 1.2 km
Heltberg Bislett	17 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

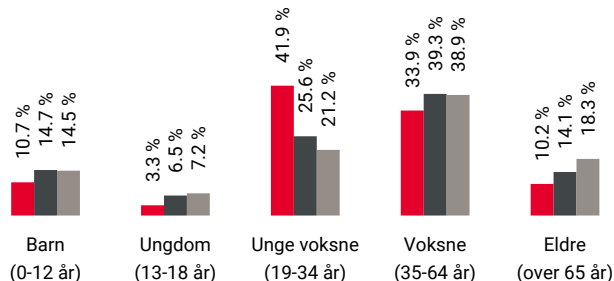
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ila/St. Hanshaugen vestre	3 308	1 963
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Løkkeberg barnehage (1-5 år) 54 barn	4 min 0.3 km
Lovisenberg Diakonale barnehage (1-5 år) 64 barn	7 min 0.5 km
Vøyensvingen barnehage (0-5 år) 68 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Joker Diriksgate Søndagsåpent	2 min 0.1 km
Joker Geitmyrsveien Søndagsåpent	7 min 0.6 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 naboeene 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



3. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



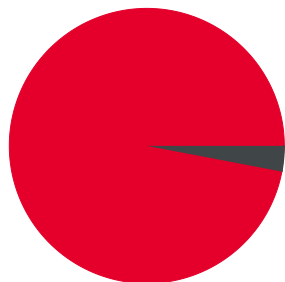
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽ Evald Ryghs plass Ballspill	5 min 🚶 0.4 km
⚽ Arkitekt Rivertz plass balløkke Ballspill	6 min 🚶 0.4 km
🏊 Fresh Fitness St. Hanshaugen	11 min 🚶
🏊 EVO Adamstuen	11 min 🚶

Boligmasse



■ 97% blokk
■ 3% annet

«Fint og sentralt»

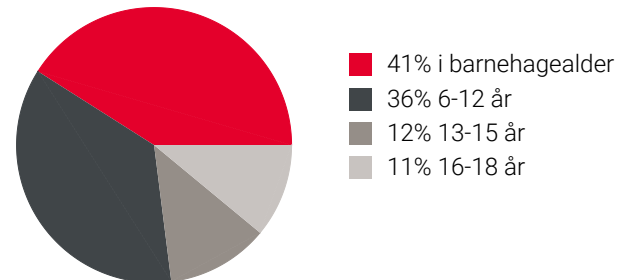
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📦 Kiellands Hus	9 min 🚶
📦 Lovisenberg Sykehusapotek	6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

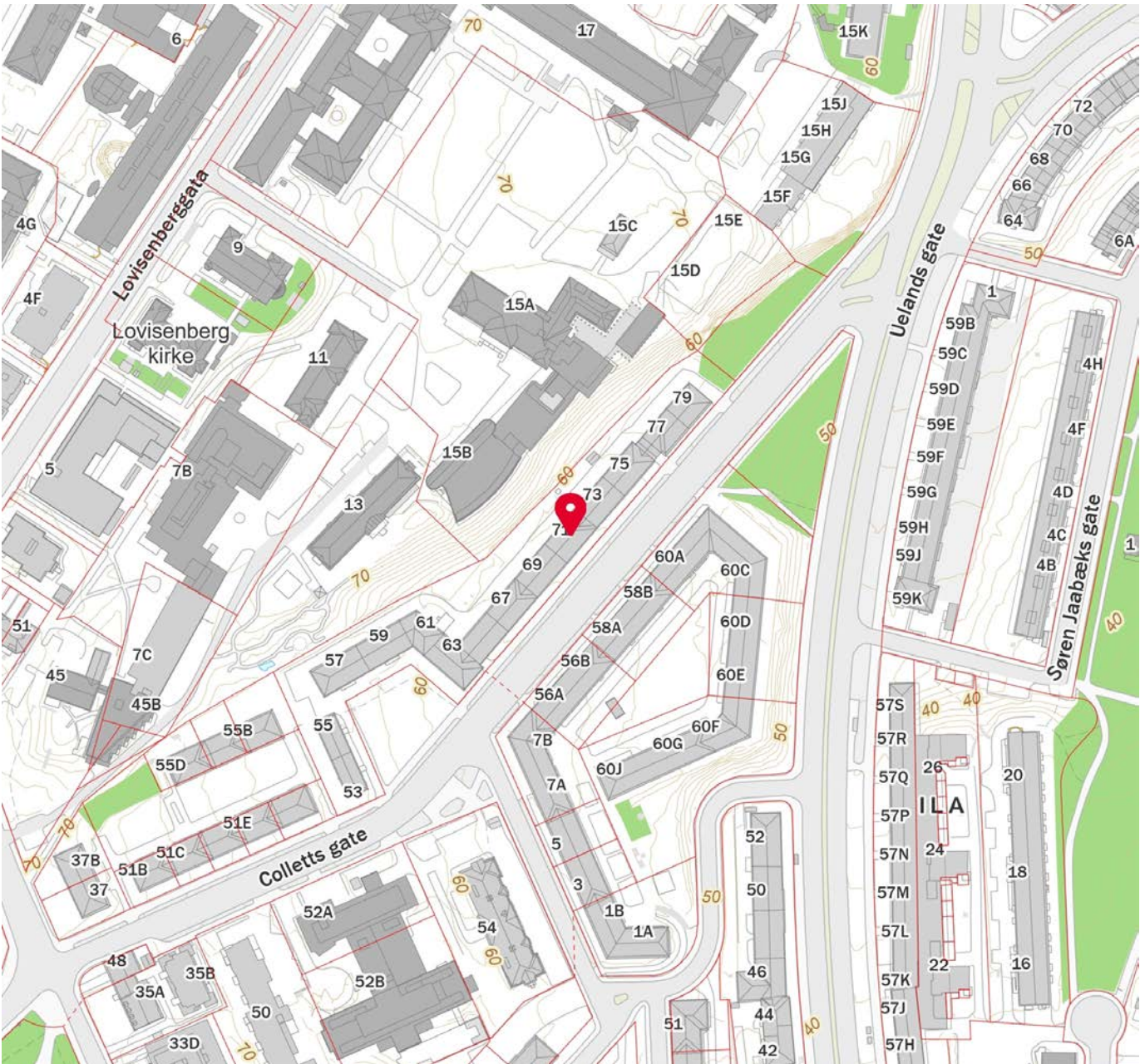



0% 55%

■ Ila/St. Hanshaugen vestre
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	74%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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



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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
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 71
0456 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christian Wahl

Oppdragsnummer:

Telefon: 408 00 445
E-post: christian.wahl@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet 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