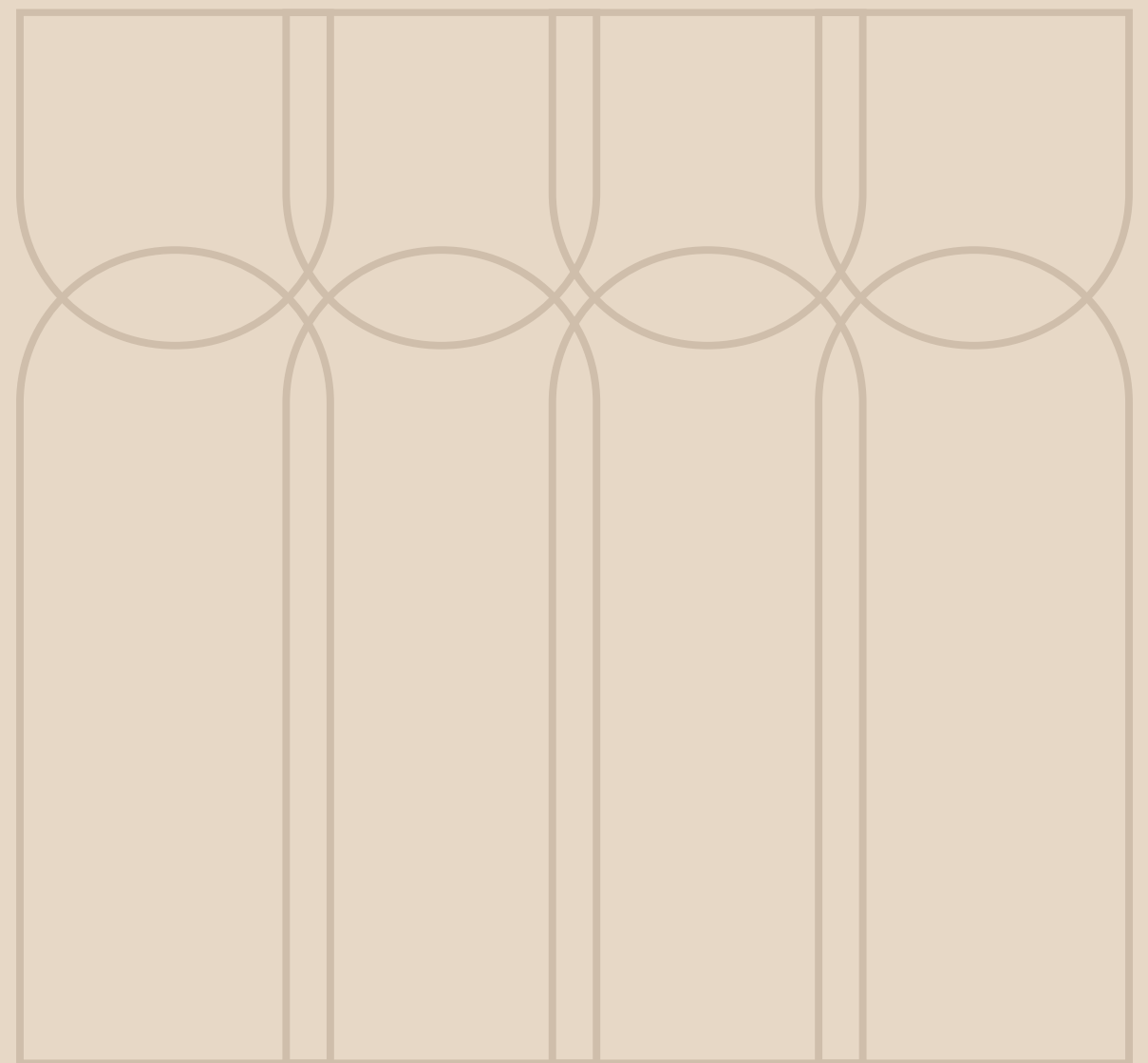




SJELDEN ANLEDNING PÅ ST.HANSHAUGEN

Colletts gate 39

Velkommen til
din nye bolig





Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING
Kr 13 000 000,-

OMKOSTNINGER
338 640,-

TOTALPRIS
13 341 473,-

FELLESKOSTNADER
5 792,- pr. mnd

FELLESGJELD
Kr 2 833,-

FELLESFORMUE
13 311,-

BRA-I/BRA TOTAL
162/169 kvm

BOLIGTYPE
Eierseksjon

EIEFORM
Eierseksjon

ANTALL SOVEROM
6

ETASJE
2

BYGGEÅR
1899

ENERGIMERKING
E - Gul

TOMTEAREAL
742.7 m² (eiet)

Din megler



Francis Johansson-Merrick
Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no
+47 951 97 652



Oppussingsobjekt | Herskapelig, stor og spennende leilighet over hel etasje i vakker og idyllisk byvilla | Parkering

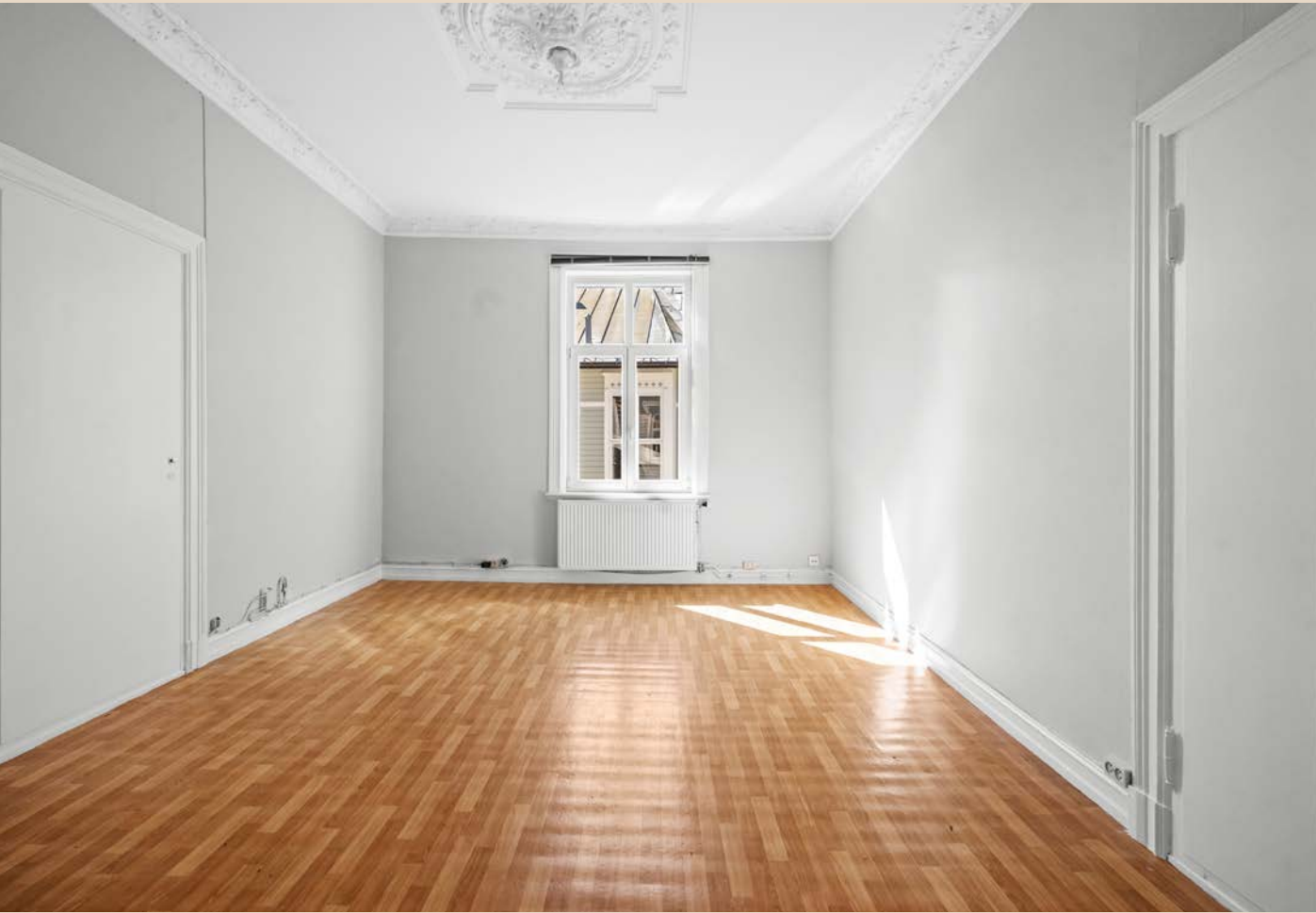
Velkommen til Colletts gate 39, en vakker, eldre Sveitservilla fra 1899 med en idyllisk beliggenhet ved St.hanshaugen

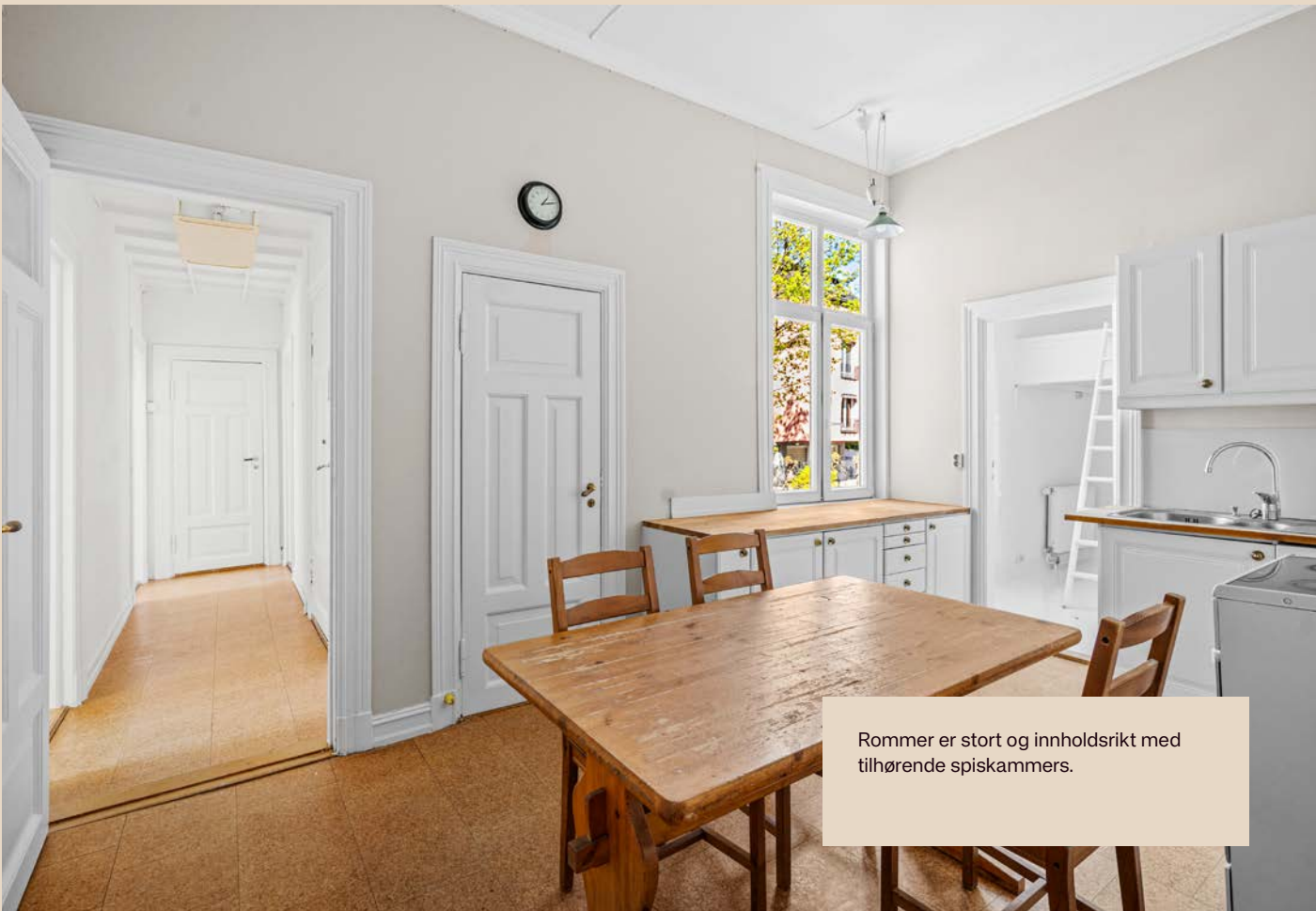
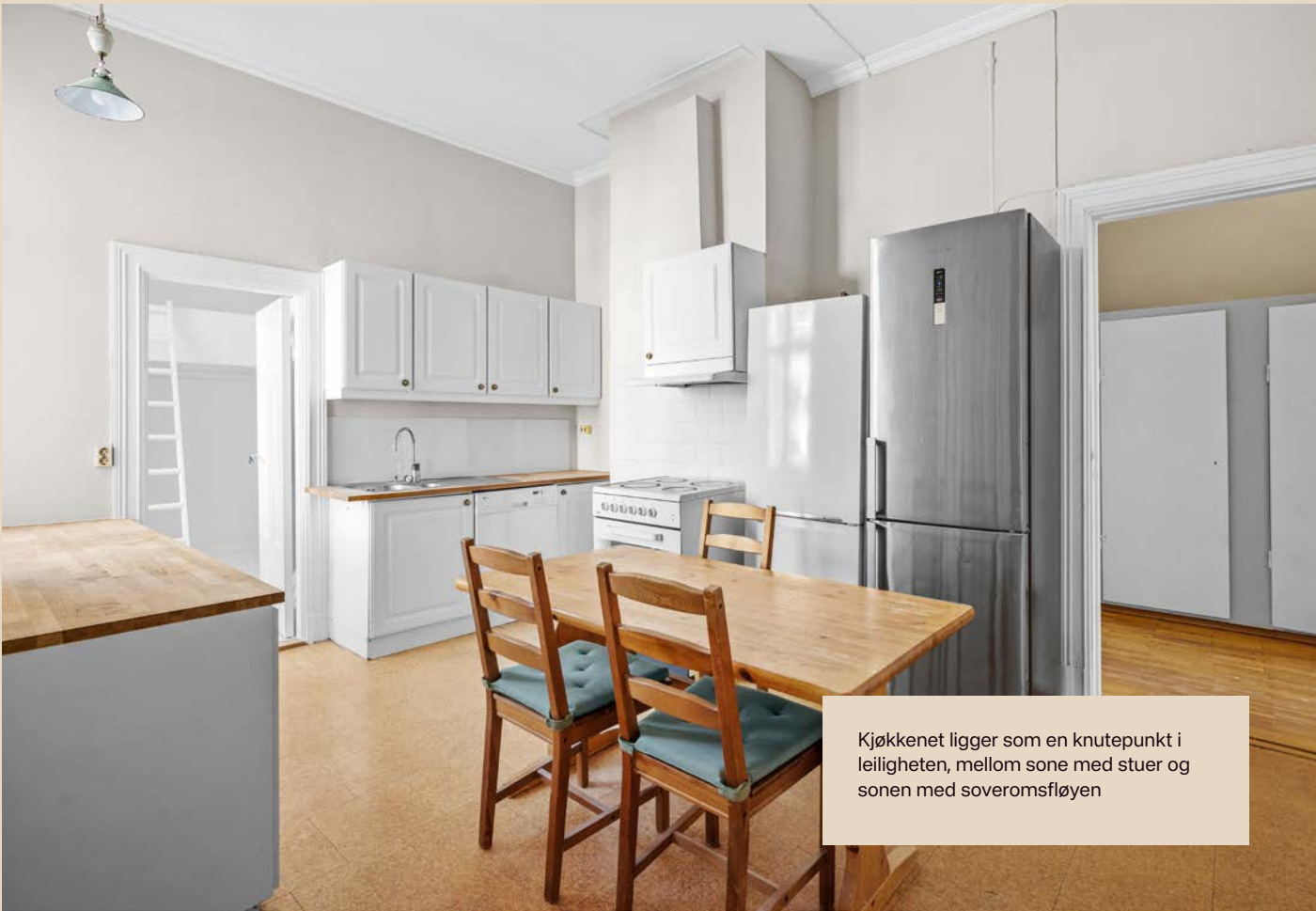
Her presenteres et utrolig spennende oppussingsobjekt for de som er ute etter noe litt utenom det vanlige. Leiligheten besitter en fleksibel planløsning, tilrettelagt for flere segmenter og bruksbehov.

Leiligheten er på 162 kvm og strekker seg over hele 2.etasje. Parkeringplass på eiendommen.

- Herskapelig og stor leilighet
- Luftige rom og store vindusflater
- Stukkatur, rosett og god takhøyde på ca. 3,15 m
- Uttalelse fra byantikvaren vedrørende skyvevinduer i "vinterhage/soverom"*
- Full oppussing må legges til grunn
- Nymalte overflater 2025
- Parken som nærmeste nabo
- Sjelden anledning



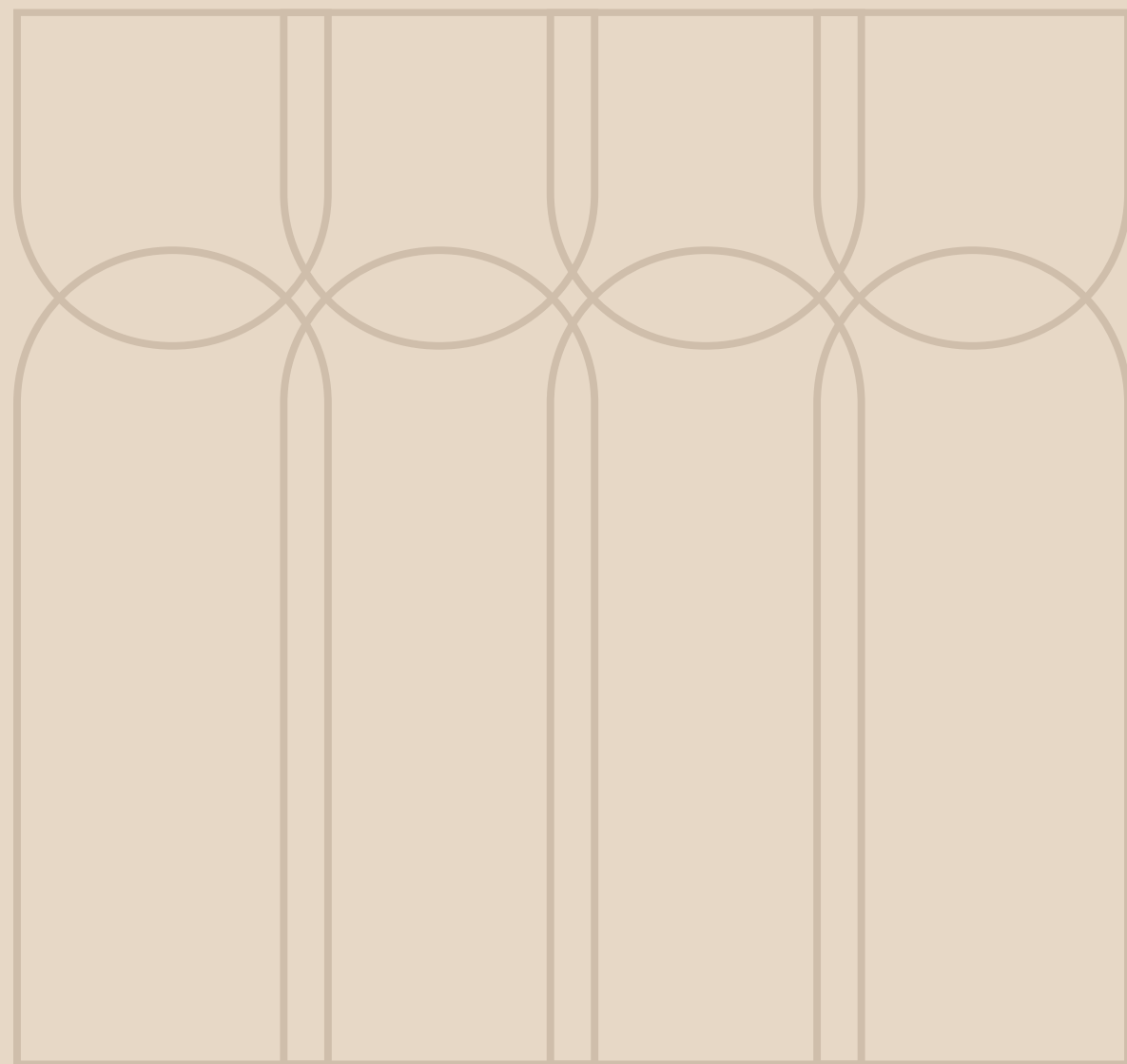




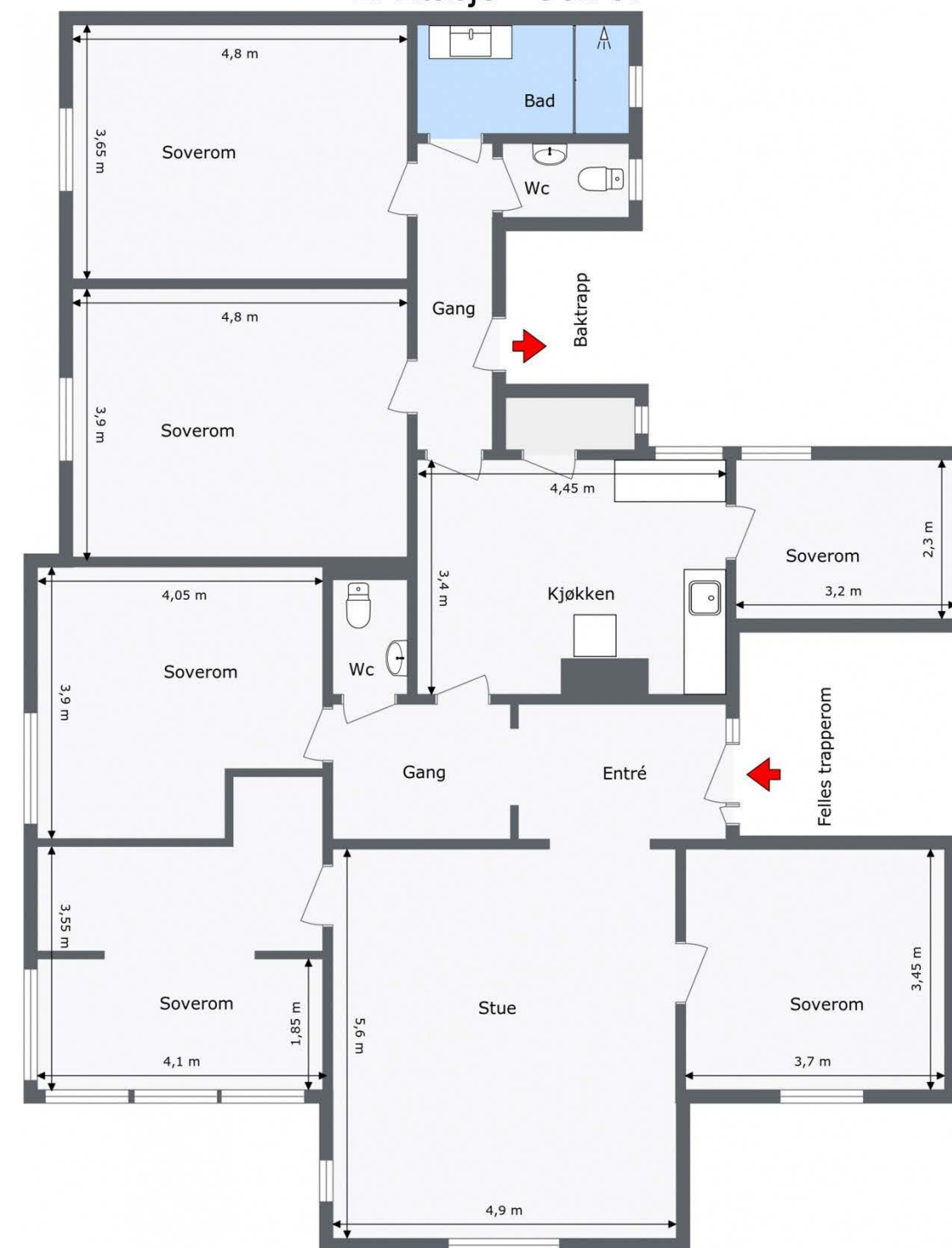




Plantegning



Colletts gate 39 2. Etasje - Sek 3.



Tegningen er en skisse. Mål er rundt av til nærmeste hele tall.
Unøyaktigheter og avvik vil derfor forekomme.

Colletts gate 39

Alternativ planløsning



Plantegning laget på forespørsel fra eier.

Plasseringen av rom og funksjoner i plantegningen er ment å illustrere en mulig alternativ løsning, og er ikke å anse som en konstatert eller godkjent løsning. Dersom det er ønskelig å etablere kjøkken i soverommet, må kjøper selv undersøke mulighetene for dette med fagkyndig, bygningsmyndighetene og styret i sameiet.

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 13 000 000

Omkostninger kjøpers beløp

13 000 000,00 (Prisantydning)

2 833,00 (Andel av fellesgjeld)

13 002 833,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

12 500,00 (Boligkjøperforsikring fra Søderberg og

Partners (Valgfritt))

325 050,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysingsgebyr hjemmel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

338 640,00 (Omkostninger totalt)

13 341 473,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 13 341 473

Felleskostnader

Felleskostnader kr 5 792,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Oppvarming via radiatorer, v vann, parkeringsplass, grunnpakke telia, bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel

Det tas forbehold om at felleskostnader kan på grunn av generell prisstigning øke etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Spør megler dersom du lurer på fremtidige prosjekter i sameiet.

Eiendomsskatt

Kr 6 623,- (2025)

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene. <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Fellesgjeld

Kr 2 833 pr. 31.12.2024

Sikringsordning

Nei

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke fra Telia inkl. i felleskostnadene.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 13 311 pr. 31.12.2024

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 3 018 444(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 10 740 634(2023)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

I Colletts gate bor man i nærheten av alle tenkelige fasiliteter. Det er ca. 5-10 minutters gange til Bislett og Majorstuen samt umiddelbar nærhet St.Hanshaugen hvor det blant annet er caféer, restauranter, apotek,

diverse frisører, hyggelige spisesteder og spesialbutikker. Spisesteder som Smalhans, Gutta på Haugen, Pascal med flere, ligger alle en kort spasertur unna.

Videre ligger leiligheten vis-a-vis St.Hanshaugen parken som er et favorittsted for mange med blant annet trivelige uteserveringer, konserter, utendørs kino og fine turområder.

Innenfor ca. 10-15 minutters gange kommer man seg til blant annet Bogstadveien, Grünerløkka, Aker Brygge og Vulkan/Mathallen. For den treningsinteresserte er det flere treningssentre og muligheter i umiddelbar nærhet.

Det er et bredt kollektivtilbud i området. 21- og 37 bussen ligger rett i nærheten. Det finnes gode ruteforbindelser til alle byens hjørner som Skøyen, Fornebu, Bygdøy, Torshov / Sagene, Nydalen, Jernbanetorget, Grünerløkka, Storo m. flere. Ellers er det kort gangavstand til Høyskolen i Oslo og kort vei/gode transportmuligheter til Universitetet på Blindern, Tannlegehøyskolen, BI, Veterinærhøyskolen m. flere. T-banestasjon på Majorstua og Nasjonalteateret ligger i gåavstand.

Parkering

Egen biloppstillingsplass medfølger leiligheten. Hver seksjon disponerer 1 biloppstillingsplass, markert med sitt leilighetsnummer (seksjonsnr).

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnadene til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 742.7 m²

Villaen er idyllisk omkranset av felles hage med plen, hekker, trær og gjerde. Seksjon 1 og 2 har vedtektsfestet bruksrett (30 år) til bruk av en del av hagen på boligens østside. Resten av hagen/eiendommen er felles areal for beboere i sameiet. Se for øvrig vedtektene, samt skisse over inndeling. Gårdsplass med belegningsstein og 5 biloppstillingsplasser.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapporten, datert 24.04.25 som følger vedlagt i salgsoppgaven: Bærekonstruksjon av reisverk/tømmerplank, kledd med panel som er opplyses om utvendig overflater overflatebehandlet i 2018. Etasjeskillere av trebjelkelag trolig med isolasjon av stubbloftsleire. Yttertak i saltak som er belagt med skiferstein, samt noe gjenbruks skifer på taket, alt beslag/renner skiftet i 2009. Ikke inispisert av takstmann. Grunnmur og fundamenter i uisolert naturstein/teglstein. Fundamentert til antatt fast masse/fjell. Grunnforhold kan ikke fastslås med 100% sikkerhet. Dreneringsforhold er ikke kjent for takstmannen og ikke kontrollert videre, men ny drenering m/ kummer i 2011. Det er registrert skjevheter og nivåforskjeller på overflater, dette er normalt tatt alder i betraktning. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger. Bygningen fremstår med

vedlikeholdsbehov. Ifølge. eiers egenerklæring er det estimert et fremtidig kostnadsestimat for maling av utvendig fasade.

Vinduer:

Vindu med isolerglass fra 2002. Noe utydelig stempling,

Dører:

Original dør to-fløyet dør til seksjonen med glassfelt.

Manglende brann- / og lydklassifisering. Original ytterdør til baktrapp.

I seksjonen er det brann- / og lydklassifiserte dører til to soverom.

Etasjeskille:

Etasjeskillere i trebjelkelag som er antatt isolert med stubbloftsleire som er helt normalt for byggetiden. Det er påvist skjevheter i gulvene/etasjeskillere, hvilket er normalt for eldre bygårder generelt.

Vannledninger:

Hovedvannrør/stigeledninger i kobber. Hovedinntak og stoppekran er plassert på fellesareal i kjeller.

Det er fremvist kvitteringer fra Hertzberg varmeteknikk AS fra 2007 på denne seksjonen og andre i sameiet. Det foreligger ikke en komplett oversikt over anlegget.

Anlegget er av varierende alder og standard med eldre kobberrør, forkrommet kobberrør og enkelte rør i rør tilførsler. Enkelte lokale stoppekraner på toalettrom furu og kjøkkenet, men ellers mangler det stoppekran på anlegget i leiligheten. Nærmere undersøkelser og oversikt må påregnes.

Avløpsrør:

Soilrør i plast og støpejern.

Avløp og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Avløp fra sanitærinstallasjoner må med jevnlig holdes

vedlike og etterstrammes mtp. lekkasje.

Ventilasjon:

Åpning av vinduer for naturlig ventilasjon.

El-kraft generelt:

Sikringsskap med automatsikring plassert på toalettrom furu. Måler plassert på fellesareal i kjeller.

Sammendrag av boligens tilstandsgrader

Tilstandsgrad 3:

Innvendig. Etasjeskille/gulv mot grunn. Tilstandsgraden settes grunnet avvik fra standardens krav til godkjent måleavvik i de overnevnte rommene, men nivåforskjeller er normalt tatt bygårdens alder i betraktning. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tekniske installasjoner. Vannledninger. Manglende stoppekran på bad og toalettrom utgjør tilstandsgrad TG 3 og pris må innhentes. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Husk at dette fortsatt er et grovt estimat, og endelige kostnader kan variere basert på detaljerte spesifikasjoner og valg av materialer. Kostnadsestimat er ikke for hele anlegget, men etablering av stoppekran. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

Tekniske installasjoner. Ventilasjon. Forbedring av ventilasjonsløsningen bør vurderes, enten ved justering av eksisterende system eller etablering av ny ventilasjon i tråd med gjeldende forskrifter. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom 2 etasje. Bad og toalettrom. Generelt. Badet er fra før 1997, og det derfor lagt tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 til grunn. Eldre toalettrom med eldre standard. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat: Over 300 000

Spesialrom 2 etasje. Toalettrom i furu. Overflater og konstruksjon. Innredning fremstår funksjonell tatt alder og slitasje i betraktning, men TG er satt ut ifra innredning har passert 50% av antatt levetid og det registrerte. Evt. oppussing er avhengig av kjøpers preferanser og behov. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

Tilstandsgrad 2. Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig. Vinduer.

Utvendig. Dører

Innvendig. Overflater

Innvendig. Radon

Innvendig. Innvendige dører

Tekniske installasjoner. Avløpsrør

Tekniske installasjoner. Vannbåren varme

Tekniske installasjoner. Elektrisk anlegg

Kjøkken. 2 etasje. Kjøkken. Overflater og innredning

Les utfyllende informasjon om hvert enkelt tiltak i tilstandsrapporten som følger i vedleggsmappen til salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger attestert ekspedisjons-dokument fra 1897.

Ferdigattest på oppdeling til leiligheter fra 2008.

Ferdigattest på bruksendring av underetasjen fra 2020.

Det ble søkt om å bygge om og gitt rammetillatelse til å bygge om gården til 5 leiligheter i 2005, men ved ferdigstillelse ble det oppgitt til PBE at tiltakshaver hadde besluttet å ikke gjennomføre arbeidene i andre etasje. Således ble ikke andre etasje delt opp til to boenheter, men ble værende slik den fremsto fra byggeår ifølge følgebrevet. Plan av andre etasje og følgebrevet til søknad om ferdigattest er lagt ved i vedleggsmappen.

Det er avvik mellom opprinnelig byggetegninger av 2.etasje og dagens bruk, ved at tidligere veranda er innlemmet i boligen og benyttes som stue/vinterhage/

soverom. Det foreligger dog attestert dokumenter hos kommune på denne fasadeendringen (innlemmelse av opprinnelige veranda i 2.etasje) fra 1940. Videre er det laget toalettrom i tidligere kott, og spiseværelse og tidligere veranda er delt opp til to soverom. Se vedlagt tegninger i vedleggsmappen. Evt byggemelding/bruksendring av dette rommet, hvis nødvendig, er kjøpers ansvar og risiko.

Nåværende eier har vært på besøk hos byantikvaren mht delvis tilbakeføring ved åpning av front glassvegg i 2.etsje, ved å montere glass-foldedører på innsiden. Byantikvaren har stemplet forespørselen 26.26.2024 med at de ikke har merknader til forslaget. Det blir ny kjøpers ansvar å risiko å undersøke mulighetene videre her. Forespørselen med tegninger ligger vedlagt i vedleggsmappen.

Utdrag fra vedtektene vedrørende seksjon 3:

2.5.1 Spesielt vedr. seksjon 3

Seksjon 3 (boenhet i 2 etasje) ble i 2007 søkt om å oppdele i 2 boenheter. Dette ble godkjent av Plan og Bygningsetaten, men ikke utført og seksjonen forble da en enhet over hele 2 etasje i eiendommen. Ved et eventuelt salg tillates at seksjonen kan søke om å dele seksjonen i 2 seksjoner eventuelt flere. Søknad herom skal behandles av Plan og Bygningsetaten på vanlig måte. De øvrige seksjoner kan ikke sette seg imot en slik reseksjonering (som kostnadmessig i sin helhet må belastes seksjon 3). I sameiet er det 5 avsatte parkeringsplasser og hver seksjon har pr. dags dato en plass. Dette betyr at en plass er ledig og kan ved søknad til Sameiet benyttes av en eventuell ny seksjon som fradeles i 2 etasje. I så tilfelle vil Sameiet kunne stadfeste en overdragelsessum for denne parkeringsplass.

Innhold

2.etasje: Entré, anretning, mellomgang, toalettrom i furu, stue, 6 soverom, kjøkken, bad og toalettrom. Det disponeres en kjellerbod på ca. 5.3 kvm

Det disponeres en utvendig sportsbod på ca. 2 kvm.

Areal

BRA - i: 162 m²

BRA - e: 7 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 169 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 7 m² Kjellerbod på ca. 5 kvm og utvendig

sportsbod på ca. 2 kvm.

2. etasje

BRA-i: 162 m² Entré, anretning, mellomgang, toalettrom i

fur, stue, 6 soverom, kjøkken, bad og toalettrom.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og

opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme

måte som BRA, men man ser bort fra krav til

himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Standard

Velkommen til Colletts gate 39, en vakker, eldre

Sveitservilla fra 1899 med en idyllisk beliggenhet ved

St.hanshaugen.

Her presenteres et utrolig spennende objekt for de som

er ute etter noe litt utenom det vanlige. Leiligheten

besitter en fleksibel planløsning, tilrettelagt for flere

segmenter og bruksbehov.

Leiligheten er på 162 kvm og strekker seg over hele

2.etasje med to innganger. Full oppussing må legges til

grunn. Et fantastisk utgangspunkt.

Entré:

Adkomst til leiligheten via felles trapperom. Inngangsdør

til leiligheten via orignal dør i klassisk stil. Fra entréen er

det videre adkoms til stue, anretning og kjøkken. Nymalte

overflater i 2025.

Stue:

Stor og herskkelig stue med nydelig utsyn mot parken.

Store vindusflater og den herlige takhøyden gir et herlig

preg og god atmosfære. Klassiske detaljer i himling som

stukkatur og rosetter. Nymalte overflater i 2025.

Soverom:

Leiligheten er idag innredet med 6 soverom av ulik

størrelse. Tidligere spiseværelse er gjort om til to rom og

tidligere dagligstue er benyttet som soverom. Kan enkelt

tilbakeføres ved ønske og behov. Alle rommene er nymalt

i 2025

Kjøkken:

Stort og innholdsrikt kjøkken med tilhørende

spiskammers. Eldre innredning med nymalte, profilerte

fronter. Innredning på to sider, god arbeidsplass og plass

til kjøkkenbord ved behov. Innredet med glassplate og

enkel belysning heltre benkeplate med nedfelt

oppvaskkum m/ 1-greps blandebatteri. Kjøkkenet er

utstyrt med kjølfrys, oppvaskmaskin og komfyr.

Hvitevarer følger med, men tilstand og alder er ukjent.

Det er montert aquastopper, men ikke komfyrvakt. Ikke

et krav ved montering, men anbefales ettermontert.

Nymalte overflater i 2025.

Det er montert avtrekksvifte over koketopp koblet til
pipeløp. Det er opplyst om at pipeløpene ikke er i drift.

Bad og toalettrom:

Flislagt og eldre bad som ligger vegg-i-vegg med et

toalettrom. Badet er fra før 1997. Innredet med åpen

dusjhjørne med skyvedør, innredning med servant og

bl.batteri og opplegg for vaskemaskin. Toalettrom har

belegg på gulv og malte slette overflater på vegg og

himling med duk.

Toalettrom i furu:

Toalettrom med frittstående toalett og servant m/ bl.

batteri. Gulv er dekket med parkett, og vegg og himling

med ubehandlet panel.

Overflater generelt:

Gulv: Div. parkett med 3-stavs, 1-stavs parkett og

ruteparkett. Div. belegg og krok fliser.

Vegg: Malte overflater på strié, struktur tapet, slette

overflater, div. plater og panel.

Himling: Malte overflater. Rosetter i enkelte rom.

Overflater kan inneholde rabitz-puss som er normalt for

overflater.

Takhøyde er målt fra ca.3,15 (+/-) i stue, kjøkken og

soverom mot bad. Varierende høyde grunnet skjevheter i

konstruksjon.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs

standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som

legges til grunn med mindre annet er spesifisert i

salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke

finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget.

Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de

er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende

garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker

etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del

av overdragelsen.

Medfølger:

Hvitevarer på kjøkken. Ukjent alder og tilstand

Vaskemaskin og tørketrommel på bad. Ukjent alder og

tilstand

Garderobeskap som står på visning

Eiendommens tilstand

Takstmann: Per Åge Køste

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Kjenner du til om

det er utført arbeid på bad/våtrom?

- Ja, kun av faglært. Overnevnte rørlegger selskaper har

fra 2007 lagt opp vann og avløp til bad i sameiets

leiligheter inkludert omkobling av soil avløp, montert

sanitær utstyr -tilkoblet kjøkken i alle etasjer. Det er

regelmessig vedlikehold av installasjonene i

eiendommen. Inkludert ny varmepumpe 2016 med nye

vv beredere i eiendommen. Disse er tilkoblet samtlige

leiligheter. Arbeid utført av Hertzberg Varmeteknikk as,

Huldreveien 11,0781 Rørleggerog Boligkonsulenten as,

Stølsveien 7A,0590 Oslo

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

- Membran sveiset PVC 2007 er lagt på badet av Legaard

Flis og Membran, Greverudveien 84, 1404 Siggerud.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur,

skjeve gulv eller lignende?

- Skjeve gulv i leiligheten i seksjon 3 (2 etasje) Huset har

sunket i sørvest hjørnet.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/

insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus,

maur eller lignende?

- Total omlegging av tak i 2009 inkluderte utbedring av skader i undertak etc. Ved oppussing av huset i 2018 ble det reparert/bytte sviller på deler av ringmur samt nedre del av kledning.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner?
- Frogner Installasjon AS la inn nytt el anlegg i hele sameiet. Omfattende arbeid med nye inntaks kabler, nye el. skap i kjeller og sikringsskap i hver etasje. Alle arbeider med samsvarserklæring. Varmepumpe med ny tilleggsbrønn utført i 2016. Arbeid utført av Frogner Installasjon AS ,Bjørnklundsveien 18A, 1396 Billingstad.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/ eller andre installasjoner?
- Bærum Håndverkssenter AS, Petter Johansson Kobber og Blikkenslagermester AS, Håndverksunion Hafslund Intranett har gjort kontroll av hele anlegget i huset. Årlig service av varmpumpe gjøres av installatør Rørlegger og Boligkonsulenten AS. Tilsynssak utført av Hafslund 19.1.2017 med påvist avvik er tilbakemeldt avsluttet tilfredstillende 04.04.2017. Rapport nr 4093715 fra Hafslund.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Installert infrastruktur til billading i eiendommen og seksjonen har en ladeplass hvor det må installeres ladeboks. Autorisert selskap er MEMOSERVICE AS / v/ Frode Rønningen.

Er det foretatt radonmåling?
- Det er ikke foretatt radonmåling, men det er installert Radonpumpe i 2020 av leverandør Radonmannen AS som utførte målinger før og etter installsjon.

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?
- I forbindelse med total omlegging av tak i 2009 ble det utbedret råteskad i undertak etc. Ved oppussing av

eiendommen i 2018 ble det reparert/byttet sviller på deler av ringmur samt nedre del av kledning.

Øvrig informasjon

Adresse

Colletts gate 39, 0456 OSLO

Gnr. 217, bnr. 71, snr. 3, ideell andel 1/1 i Oslo kommune.

Selger

Ebba Katarina Mirjam Plavnik

Sameie

Sameiet Colletts gate 39

Organisasjonsnummer: 922429138

Sameiet Colletts gate 39 består av 4 seksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Sameiet skal ha et styre og alle seksjonseierne skal være medlemmer, ifølge vedtektene.

Av senere vedlikehold i bygget kan det blant annet nevnes følgende:
2024 - Ladeinfrastruktur er installert
2020 - Radon brønn installert
2018 - Fullstendig oppmaling av huset.
2018 - Skifte av bord, rep av sviller i ringmur. PGS Entreprenør AS
2016 - Varmepumpe. Installert ny varmpumpe og nye varmtvanns- Beredere (600 l). Ny trafo-400V. Rørlegger og Boligkonsulenten AS, Skogheim El. Installatør AS.
2016 - Nytt borehull
2011 - Drenering m/ kummer. Østlandske Entreprenør Service AS
2008/2009 - Fjerning av gammelt tak/blikk/stein. Oppbygging av nytt undertak og nye lektere. Ny skiferstein og blikk. Bærum Håndverkssenter AS, Petter Johansson. Kobber og Blikkenslagermester AS.

Håndverksunion AS
2007 - Nye el-skap i kjeller og nye sikringsskap i hver etasje.(Frogner Installasjon AS)
2006 - Kabler i takrenner
2005 - Behandling av kledning, fjerning av linolje, reparasjon av bord, samt fullstendig oppmaling (Malerkompagniet AS)

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold, og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Det informeres at ansvar for vasking av trappeoppganger (både i hovedinngang og i kjellernedgang fra bakgården) skal utføres av de beboere som har inngang fra disse.

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner, ref. vedtektene §2.2.

Årsresultatet per 31.12.2024 fremkommer i resultatregnskapet som et overskudd på kr 10 135,-. Sum egenkapital per 31.12.2024 var kr 36 092,-.

Forretningsfører: Ecit Lillehammer AS

Sameiets forsikringsselskapGjensidige

Polisenummer fellesforsikring: 88461461

Styregodkjennelse: Ja

Vedtekter/husordensregler

Ligger vedlagt i salgsoppgaven

Energimerke

Energikarakter: E

Energifarge: Gul

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/ husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer.

Strøm: Leietaker har oppgitt at forbruket i 2024 var på ca. 4 173 kWh. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og strømvtale til strømvtale. Høyere forbruk må forventes.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er regulert til boligformål. Av tilstøtende eiendommer er det regulert til bolig samt friområde. Se reguleringskart med bestemmelser vedlagt i salgsoppgaven.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan. Dette får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Planer i området:

Bymiljøetaten foreslår å omregulere Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2. Hensikten med reguleringsplanen er å oppgradere sykkelfelt i deler av Ullevålsveien og Sognsveien til sykkelanlegg etter Oslostandard for sykkeltilrettelegging. Samtidig skal hensynet til møteplasser, HC-parkering og varelevering ivaretas. Saksnummer 202207037.

Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg (SDL) foreslår å omregulere Lovisenberg gt. 15 m.fl. fra allmenntilleggsformål, institusjon, sykehus, m.m. til bl.a. sykehus- og omsorgsformål, undervisning, boliger og bevaring kulturmiljø. Hensikten er å sikre funksjonelle utbyggingsmuligheter for Lovisenberg i et lengre tidsperspektiv. Hovedtyngden av ny bebyggelse legges i nord med forbindelser til tiliggende gater og strøk. Saksnummer 201711927.

Vallegata 7: Det er gitt rammetillatelse 03.10.2024. Søknaden omfatter oppføring av tilbygg til en eksisterende tomannsbolig. Tilbygget blir i 2 etasjer og kjeller, og vil inneholde én boenhet. Videre slås dagens to boenheter i eksisterende bygning sammen, slik at også dette blir én boenhet. Eksisterende tilbygg/hagestue rives. Saksnummer 202457052.

For informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin sakinnsyn portal: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom>

Gul liste:
Bygget er kommunalt listeført

Tinglyste heftelser
Tinglyste heftelser og rettigheter: 1896/900662-1/105
Bestemmelse om bebyggelse
20.08.1896
Med flere bestemmelser
Overført fra: 0301-217/71

Gjelder denne registerenheten med flere

1935/990786-1/105 Erklæring/avtale
13.06.1935
ang drenering
Overført fra: 0301-217/71
Gjelder denne registerenheten med flere

Grunndata
2019/44973-1/200 Seksjonering
10.01.2019 21:00
opprettet seksjoner:
snr: 3
formål: Bolig
tilleggsdel: Bygning
sameiebrøk: 162/558

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnbokskriftene, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp
Privat stikk ut til offentlig

Utleie
Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må være satt mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30 døgn.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse
Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandlingen. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring

som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende so men mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen

nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis.

Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor

selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

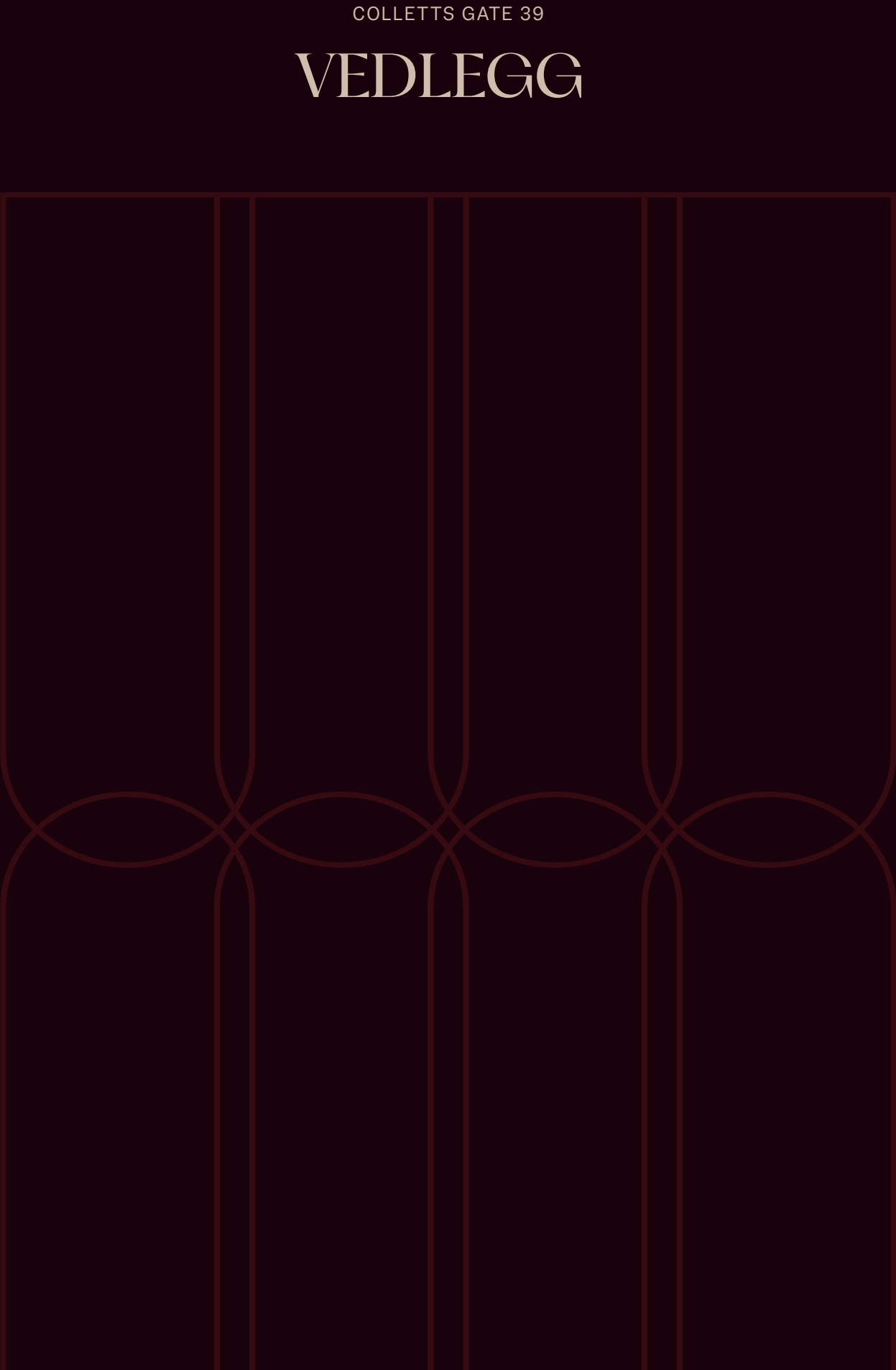
Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha mislighold sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

OM EIENDOMMEN	
Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.	
Personopplysningsloven	
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.	
Tilbud lånefinansiering	
Boliglån hos SpareBank 1 SMN	
Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.	
Det er enkelt og uforpliktende å søke om lånSamme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte	
God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank	
Vær klar til budrunden.	
Søk lån på smn.no	
Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.	
Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemote	
Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.	
Meglere vederlag	
Provisjon 0.75 %. Ved salg til prisantydning: kr 97 521,25	
Tilrettelegging: kr 15.000	
Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.	
Markedspakke: kr 23.900	
Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900	
Utlegg:	
Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 6 570,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 131 391,25 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.	
Ved avbrutt oppdrag:	
Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og utført arbeid. Dette omfatter blant annet tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.	
Oppdragsansvarlig	
Francis Johansson-Merrick	
Daglig leder Eiendomsmegler Partner	
francis.johansson-merrick@emera.no	
Tlf: 951 97 652	
Ansvarlig megler	
Francis Johansson-Merrick	
Daglig leder Eiendomsmegler Partner	
francis.johansson-merrick@emera.no	
Tlf: 951 97 652	
Emera Oslo, Henrik Ibsens gate 40–42 (Innflytting fra 1. juni)	
0255 OSLO	
Tlf: 229 52 222	
Salgsoppgavedato	
02.06.2025	



Tilstandsrapport

 Selveierleilighet (i småhus)
 Colletts gate 39, 0456 OSLO
 OSLO kommune
 gnr. 217, bnr. 71, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 169 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 07.04.2025 Rapportdato: 24.04.2025 Oppdragsnr.: 13323-25091 Referansenummer: TV1847

Autorisert foretak: Køste Takst



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstpartner

Kontorfellesskapet Takstpartner ble etablert i 2004, og har i dag to kontorer, ett i Oslo og ett på Romerike, bestående av til sammen 15 takstmenn/bygningssakkyndig. Våre medlemmer består av ingeniører, tømrermestere, murerestere og rørleggermestere. Alle er autoriserte takstmenn/bygningssakkyndig innenfor sitt fagområde og alle er tilknyttet Norsk takst. Vi har bred erfaring i taksering av boliger, næringsseiendommer, skade og skjønn. Byggekyndig veiledning ved overtakelse av ny bolig samt oppfølging i byggesaker er også en av våre arbeidsfelter. Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved salg og kjøp av fast eiendom.

Rapportansvarlig



Per Køste
 Uavhengig Takstingeniør
 per@koste-takst.no
 466 47 557



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av seksjon nr. 3 i Colletts gate 39

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Sameie er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold.

Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises et til konstruksjonsbeskrivelser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Selveierleilighet (i småhus)

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Dokumentasjon og byggesakshistorikk;

Det foreligger ferdigattest for oppdeling til leiligheter fra 2008.

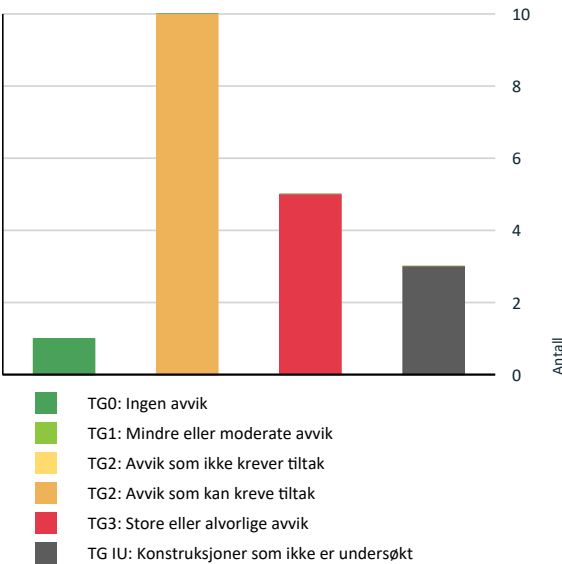
Det ble i 2005 sendt inn søknad og gitt rammetillatelse for ombygging av eiendommen til totalt 5 leiligheter. Ved ferdigstillelse ble det imidlertid opplyst til Plan- og bygningsetaten (PBE) at tiltakshaver hadde besluttet å ikke gjennomføre arbeidene i andre etasje. Dermed ble ikke denne etasjen delt opp i to boenheter, men ble værende i sin opprinnelige utforming fra byggeår.

Det er et avvik mellom opprinnelige byggetegninger for 2. etasje og dagens bruk. Tidligere veranda er innlemmet i boligen og benyttes i dag som soverom/vinterstue. Det foreligger imidlertid attestert dokumentasjon fra kommunen vedrørende fasadeendringen (innlemmelse av opprinnelig veranda i 2. etasje), datert 1940. Eventuell byggemelding eller bruksendring av dette rommet, er kjøpers ansvar og risiko.

Nåværende eier har vært i dialog med Byantikvaren om delvis tilbakeføring av fasaden ved å åpne frontveggen i 2. etasje, gjennom montering av innvendige glass-foldedører. Forespørselen ble stemplet av Byantikvaren 26.06.2024, uten merknader. Det er kjøpers ansvar og risiko å avklare eventuelle videre muligheter knyttet til tiltaket.

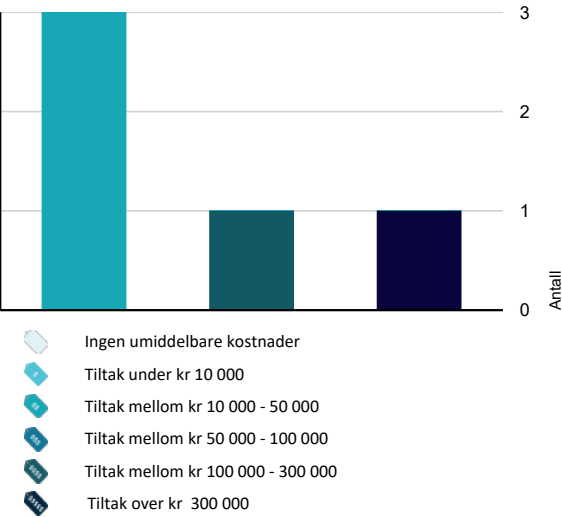
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapporten som tilfredsstiller Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befarings tidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for bygg og tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget av takstmann med eier tilstede. På forespørsel er det opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Store møbler og inventar som ikke lar seg flyttet av takstmannen under befaringen er ikke flyttet på. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmann er ikke autorisert på elanlegg, vvs og kommentarer vedrørende disse punktene i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i hht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er ikke befat på fellesarealer og boder. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i hht byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen.

Når taksten sendes som e-post er den elektronisk signert. Kunden / rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen, hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet (i småhus)

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

 **Våtrom > 2 etasje > Bad og toalettrom > Generell** [Gå til side](#)

 **Spesialrom > 2 etasje > Toalettrom i furu > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)

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

 **Våtrom > 2 etasje > Bad og toalettrom > Fukt i tiliggende konstruksjoner** [Gå til side](#)

 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

 **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

 **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

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

 **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

 **Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

 **Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET (I SMÅHUS)

Byggeår

1899

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Opplysninger av eier:

Av senere vedlikehold av bygget kan det blant annet nevnes følgende:

2023/24 Infrastruktur ladesystem.
2018 - Fullstendig oppmaling av huset.
2018 - Skifte av bord, rep av sviller i ringmur. PGS Entreprenør AS
2016 - Varmepumpe. Installert ny varmpumpe og nye varmtvanns- Beredere (600 l). Ny trafo-400V. Rørlegger og Boligkonsulenten AS, Skogheim, EL. Installatør AS.
2016 - Nytt borehull.
2011 - Drenering m/ kummer. Østlandske Entreprenør Service AS.
2008/2009 - Fjerning av gammelt tak/blikk/stein. Oppbygging av nytt undertak og nye lektere. Ny skiferstein og blikk. Bærum Håndverksenter AS, Petter Johansson. Kobber og Blikkenslagermester AS. Håndverksunion AS.
2007 - Nye el-skap i kjeller og oppdatert sikringsskap i hver etasje. (Frogner Installasjon AS)
2006 - Kabler i takrenner.
2005 - Behandling av kledning, fjerning av linolje, reparasjon av bord, samt fullstendig oppmaling (Malerkompagniet AS).

Vedlikehold av fellesarealer vil komme på et tidspunkt en gang i fremtiden, som for alle bygårder. Det må påregnes løpende vedlikehold og påkostninger.

UTVENDIG

Vinduer

Vindu med isolerglass fra 2002. Noe utydelig stempling.

Punktering av vinduer er vanskelig å oppdage og det kreves ofte spesielle lysforhold. Aldersrelatert slitasje med noe tap av vinduets varmeisolerende funksjon, slitasje på tetningsdetaljer og evt. punkteringer etc. er allikevel sannsynlig.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det ble registrert skader/klima- /værslitasje på bunnstokk på yttervegg. Denne bunnstokken er en del av yttervegg, men grunnet plassering av vinduene får disse økt påkjenning. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom. Trevirkets dimensjoner endrer seg ved skiftende værforhold. Beslag og fuger har kortere levetid enn selve vinduene og det må påregnes løpende vedlikehold og må holdes under jevnlig tilsyn. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Årstall: 2002

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stikkprøvekontroller av faste karmen og funksjonskontroll av vinduene har ellers ikke avdekket vesentlige feil og har en normal funksjon. Normal vedlikehold må påregnes. Justeringer, skifte av pakninger og overflatebehandling før man gjøre større tiltak. Det er registrert noe svertesopp i overgang glass og ramme på vindu. Punktet må ses i sammenheng med punktet "Ventilasjon"

Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukke funksjon er testet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Alder og gjenværende levetid er lagt til grunn for tilstandsgrad. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Dører

Original dør to-fløyet dør til seksjonen med glassfelt. Manglende brann- / og lydklassifisering.

Tilstandsrapport

Original ytterdør til baktrapp.
I seksjonen er det brann- / og lydklassifiserte dører til to soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Original entrédør og eldre ytterdører som fremstår utdatert med slitasje på karm, terskel og dørblad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

TG er valgt på grunn av at elementer/ materialer har en alder og tilstand som tilsier at det bør/må vurderes å planlegge tiltak. Generelt vil eldre dører miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk. Dørene er må skiftes for å lukke avvik.

TG 1U Utvendige trapper

Felles trappeoppgang med original trapp og baktrapp.
Enkel furutrapp til kjeller.

Vedlikehold er sameie ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert. Eldre standard på trappeløp.

TG 1U Andre utvendige forhold

Vedlikehold er sameie ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

Bygningen stod ferdig i 1898. Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering. Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjoneier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn samiets vedtekter årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på sameiets bygningsmasse.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulv:
Div. parkett med 3-stavs, 1-stavs parkett og ruteparkett. Div. belegg og krok fliser.

Vegg:
Malte overflater på strié, struktur tapet, slette overflater, div. plater og panel.

Himling:
Malte overflater. Rosetter i enkelte rom. Overflater kan inneholde rabbitz-puss som er normalt for overflater.

Takhøyde er målt fra ca.3,15 (+/-) i stue, kjøkken og soverom mot bad. Varierende høyde grunnet skjevheter i konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Tilstandsrapport

Overflater synes å ha en normal funksjonen tatt alder i betraktning.

Gulv:
Gulvet synes å ha en tiltenkt funksjon, men overflater bærer preg av riper, merker og sår, samt registrert stedvis knirk og svai. Stedvis noe ufagmessig avslutninger og ikke lagt etter leggeanvisning.

Vegger og himlinger:
Eldre underlag. Overflater fungerer med dagens bruksslitasje. slitasje på slike overflater har lav konsekvensgrad. Overflater på vegger og himlinger er i enkelte rom malt i 2025.

Stamme fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Parkett må skiftes for å lukke avvik på gulv. Gulvet har skader som ikke lar seg lukke ved sliping.

Vegger og himling synes å ha en normal funksjon tatt alder på bygget og skjevheter i betraktning. Eldre bygg vil alltid ha noe loddavvik, retningsavvik, setninger og ujevnheter, og det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette å rette opp overflater. Evt. oppussing er avhengig av eiers preferanser og behov. Kostnadsestimat vil variere fra materialer, kvalitet og utførende, samt etter behov.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i trebjelkelag som er antatt isolert med stubbloftsleire som er helt normalt for byggetiden. Det er påvist skjevheter i gulvene/etasjeskillere, hvilket er normalt for eldre bygårder generelt.

Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Etasjeskille er naturlig nok ikke tilgjengelig for inspeksjon uten å gjøre inngrep i konstruksjonen, det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er foretatt nivellering av gulv i stue der det er registrert +/- 80 mm. og på 2 meter er det registrert nivåforskjell på ca. 70 mm.

Det er foretatt nivellering av gulv i gang mellom kjøkken og bad der det er registrert +/- 60 mm. og på 2 meter er det registrert nivåforskjell på ca. 50 mm.

Soverom nr. 1 er det registrert mindre avvik på +/- 60 mm. og på 2 meter er det registrert nivåforskjell på ca. 30 mm.

Avvik kan forekomme da dette kun er punktvis kontrollert

Tilstandsgraden settes grunnet avvik fra standardens krav til godkjent måleavvik i de overnevnte rommene, men nivåforskjeller er normalt tatt bygårdens alder i betraktning.

Om målingen:
Horisontalmålingen ble utført med linjelaser med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, i samsvar med NS 3600:2018. Lokale avvik ble målt ved fem punkter innenfor 2 meter, og totale avvik ved ett tilfeldig punkt ved hver vegg og midt på gulvet, der dette var mulig uten å flytte møbler. Målingen er en stikkprøvekontroll og kan ikke garantere å avdekke alle mulige skjevheter eller ujevnheter. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger. Ifølge NS 3600:2018 skal lokale avvik under 10 mm og totale avvik under 15 mm vurderes som tilstandsgrad 1. I dette tilfellet har etasjeskilleren noe skjevheter, uten at de overskred nevnte grenser ved stikkprøver.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

For utbedringer av feil og mangler samt satte tilstandsgrad TG 3 må pris innhentes. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Husk at dette fortsatt er et grovt estimat, og endelige kostnader kan variere basert på detaljerte spesifikasjoner og valg av materialer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

Det er montert radonsug i kjeller iflg. eier. Anlegg er plassert på fellesareal.

Radon:
Statens strålevern anbefaler at radonnivåer holdes så lave som mulig i alle bygninger, og at tiltak alltid bør utføres når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m3. Videre anbefaler Strålevernet at radonnivåer alltid skal være lavere enn en maksimumsgrense på 200 Bq/m3. Det anbefales radonmålinger på etasjer til og med 2. etasje i boligblokken.

iflg. radonkart <http://geo.ngu.no/kart/radon/> ligger bygget i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert til "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres målinger ettersom det er lenge siden sist målinger.

 Innvendige dører

Hovedsakelig originale dører, samt enkelte nyere dører.

Dørene synes å ha en normal funksjon tatt alder i betraktning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dørene bærer preg av elde og slitasje, samt skjevheter i karm og dørblader.
Enkelte dører mellom rom som ikke er i bruk og håndtak er fjernet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes utskiftninger av dørblader for å lukke avvik. Evt. utskiftninger er avhengig av eiers preferanser og behov.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD OG TOALETTRUM

 Generell

Badet er fra før 1997, og det derfor lagt tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 til grunn.
Eldre toalettrom med eldre standard.

Badet har fliser på gulv og vegger, malte himling. Vindu i dusjhjørne er plassert i våtsonen.
Innredet med åpen dusjhjørne med skyvedør, innredning med servant og bl.batteri og opplegg for vaskemaskin.

Toalettrom har belegg på gulv og malte slette overflater på vegg og himling med duk. Overflater er malt og det er lagt nytt belegg på gulv i 2025.

Div. rørføring uten tettedetaljer i vegg.
Eldre uoversiktlig sluk med synlig korrosjon og rust.

I henhold til NBI 700.320 har flislagte vegger, som eksponeres for direkte fukt, en levetid fra 10 til 20 år. Levetiden for denne type bad er avhengig av bruk og vedlikehold. Bruk av dusjkabinett gir vesentlig mindre belastning på flislagte områder i dusj-sone.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Uten fullstendig dokumentasjon/prosjektering kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc. Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen og membran skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

For utbedringer av feil og mangler samt satte tilstandsgrad TG 3 må pris innhentes. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Husk at dette fortsatt er et grovt estimat, og endelige kostnader kan variere basert på detaljerte spesifikasjoner og valg av materialer.

Kostnadsestimat: Over 300 000



2 ETASJE > BAD OG TOALETTRUM

 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjhjørne vender mot yttervegg.
Grunnet alder og standard på badet, men det ved renovering påregnes utskiftinger av deler av konstruksjon.

Det er utført fuktsøk ved bruk av Protimeter med variable verdier i dusjhjørne.

Fuktsøk med instrumenter på bad med flislagte overflater vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktindikatoren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er foran eller bak membransjiktet. Forutsatt at rommet er riktig utført med membrantetting, vil det være normalt med fukt i sjikt mellom flis og membran. Dette er ikke skadelig så lenge tettesjiktet holder tett og det indikerte fuktutslaget ligger mellom flis og tettesjikt. Ikke videre kontrollert av takstmannen. Utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom. Det er ikke alltid dette er mulig på grunn av vegger som er i mur el. at tilstøtende vegger er i naboeligheten eller mot yttervegg som i denne seksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Glassplate og enkel belysning over heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum m/ 1-greps blandebatteri.
Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/frys, oppvaskmaskin og komfyr.

Fronter er malt i 2025.

Det er montert aquastopper, men ikke komfyrvakt. Ikke et krav ved montering, men anbefales ettermontert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i overflater.
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.
• Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).



Tilstandsrapport

Det er foretatt enkle fuktsøk samt funksjonskontroller på skuffer og skap der det er registrert negative avvik og slitasje med bruksmerker, slitasje på overflater og svelling på skrog og fronter. Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Innredning har plassert mer enn 50% av antatt levetid.

Konsekvens/tiltak

- Kjøkkeninnredningen må skiftes.

Innredning fremstår funksjonell tatt alder og slitasje i betraktning, men TG er satt ut ifra innredning har passert 50% av antatt levetid og det registrerte. Evt. oppussing er avhengig av kjøpers preferanser og behov.

Innredning må skifte for å lukke avvik.

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er montert avtrekksvifte over koketopp koblet til pipeløp. Det er opplyst om at pipeløpene ikke er i drift.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.
- Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Eldre avtrekksvifte på kjøkkenet som har passert mer enn 50% av forventet levetid.

Ukjent vedlikeholdshistorikk på anlegg, men må påregnes årlig kontroll/rens av anlegg.

Eldre vifter har ofte redusert kapasitet til å fjerne matos, fett og fuktighet fra kjøkkenet. Dette kan føre til opphopning av lukt, damp og partikler i boligen, noe som kan redusere luftkvaliteten og skape ubehag for beboerne.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til kjøkken.

I forbindelse med utskifting av kjøkken vil det være naturlig å skifte ut avtrekksvifte.

Installer en moderne, energieffektiv avtrekksvifte med bedre kapasitet for fettfiltrering og fuktjerning. Velg en modell med lavt støynivå og som oppfyller dagens krav.

Eier må kontrollere/avklare med styret i sameiet om det er lov å montere en elektrisk avtrekksvifte på kjøkkenet koblet til yttervegg.

SPELIALROM

2 ETASJE > TOALETTROM I FURU

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med frittstående toalett og servant m/ bl.batteri.

Gulv er dekket med parkett, og vegg og himling med ubehandlet panel.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Innredning fremstår funksjonell tatt alder og slitasje i betraktning, men TG er satt ut ifra innredning har passert 50% av antatt levetid og det registrerte. Evt. oppussing er avhengig av kjøpers preferanser og behov.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Tilstandsrapport

Evt. oppussing er avhengig av kjøpers preferanser og behov.

For utbedringer av feil og mangler samt satte tilstandsgrad TG 3 må pris innhentes. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Husk at dette fortsatt er et grovt estimat, og endelige kostnader kan variere basert på detaljerte spesifikasjoner og valg av materialer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Hovedvannrør/stigeledninger i kobber. Hovedinntak og stoppekrn er plassert på fellesareal i kjeller. Det er fremvist kvitteringer fra Hertzberg varmeteknikk AS fra 2007 på denne seksjonen og andre i sameiet. Det foreligger ikke en komplett oversikt over anlegget. Anlegget er av varierende alder og standard med eldre kobberrør, forkrommet kobberrør og enkelte rør i rør tilførsler. Enkelte lokale stoppekraner på toalettrom furu og kjøkkenet, men ellers mangler det stoppekran på anlegget i leiligheten.

Nærmere undersøkelser og oversikt må påregnes.

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

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.
- Det er irr på rør.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
 - Det må etableres tilgang til stoppekran.
 - Vannrør må skiftes.
 - Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- Vurdering er basert på alder og manglene stoppekran på deler av anlegget.

Manglende stoppekran på bad og toalettrom utgjør tilstandsgrad TG 3 og pris må innhentes. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Husk at dette fortsatt er et grovt estimat, og endelige kostnader kan variere basert på detaljerte spesifikasjoner og valg av materialer. Kostnadsestimat er ikke for hele anlegget, men etablering av stoppekran.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Avløpsrør

Soilrør i plast og støpejern.

Avløp og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Avløp fra sanitærinstallasjoner må med jevnlig holdes vedlike og etterstrammes mtp. lekkasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Tilstandsrapport

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

På toalettrom furu er det montert avløpslufting/vakuumentil. Dette blir gjerne montert da det ikke er mulig å føre avløpslufting over tak, og den sørger for å slippe inn luft i rørsystemet for å hindre vakuum npr vann renner ut slik at vannlåser ikke blir tømt.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det er opplyst av eier om at det ikke er lufting av avløpsanlegget. Dette bør etableres.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Ventil er ikke ideelt plassert både mtp. vedlikehold og mulig funksjon (Lavt montert) Potensielle luktproblemer.

TG 3 Ventilasjon

Åpning av vinduer for naturlig ventilasjon.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse.

Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Ingen ventilasjon i 2 etg. utover åpning av vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Bedre ventilering må etableres.

Forbedring av ventilasjonsløsningen bør vurderes, enten ved justering av eksisterende system eller etablering av ny ventilasjon i tråd med gjeldende forskrifter.

For utbedringer av tilstandsgrad TG 3 må pris innhentes. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Husk at dette fortsatt er et grovt estimat, og endelige kostnader kan variere basert på detaljerte spesifikasjoner og valg av materialer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Vannbåren varme

Alle leilighetene har varme via vannbårenvarme. Ukjent alder på anlegget. Det er installert varmepumpe m/ brønn i 2016, dette er plassert på felles areal. Strategisk plassert radiatorer.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Anlegget har passert mer enn 50% av antatt levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må radiatorer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikring plassert på toalettom furu. Måler plassert på fellesareal i kjeller.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Ukjent alder på anlegget.

Frogner Installasjon AS har i 2007 montert nye el-skap i kjeller og oppdatert sikringsskap i seksjonene.

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja iflg. eier.

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Frogner Installasjon AS har i 2007 montert nye el-skap i kjeller og oppdatert sikringsskap i seksjonene, ellers har ikke eier fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved ett eventuelt eltilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning på egen regning.

Varierende alder og standard på anlegget i seksjonene.

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

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei iflg. eier

- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei iflg. eier

Generelt om anlegget

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

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales å få utført en el- kontroll av en godkjent fag person siden det ikke foreligger el-kontroll eller samsvarserklæring på hele anlegget.

Ved oppussing må el-anlegget vurderes for utskifting av hele anlegget for å øke sikkerheten, tilpasse det til dagens strømbehov, oppfylle forskriftskrav, redusere energikostnader og legge til rette for moderne teknologi, samtidig som det reduserer risiko for brann og feil.

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

For El- anlegget er dette kun en enkel beskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Takstmann er ikke el takstmann og er ufaglært innenfor elektrofaget og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget, heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en EL fagmann. Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Anlegg/ komponenter er ikke funksjons prøvde ved befaring.

 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert lovpålagt brannvarsler og pulverapparat.

Boliger oppført iht. eldre regelverk enn TEK-10, hadde ikke krav til røykvarslere tilknyttet strømforsyning. I disse boligene kan det benyttes batteridrevne røykvarslere. Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen. Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarslere i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

1.

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

Nei
2.

Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei
3.

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

Nei
4.

Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

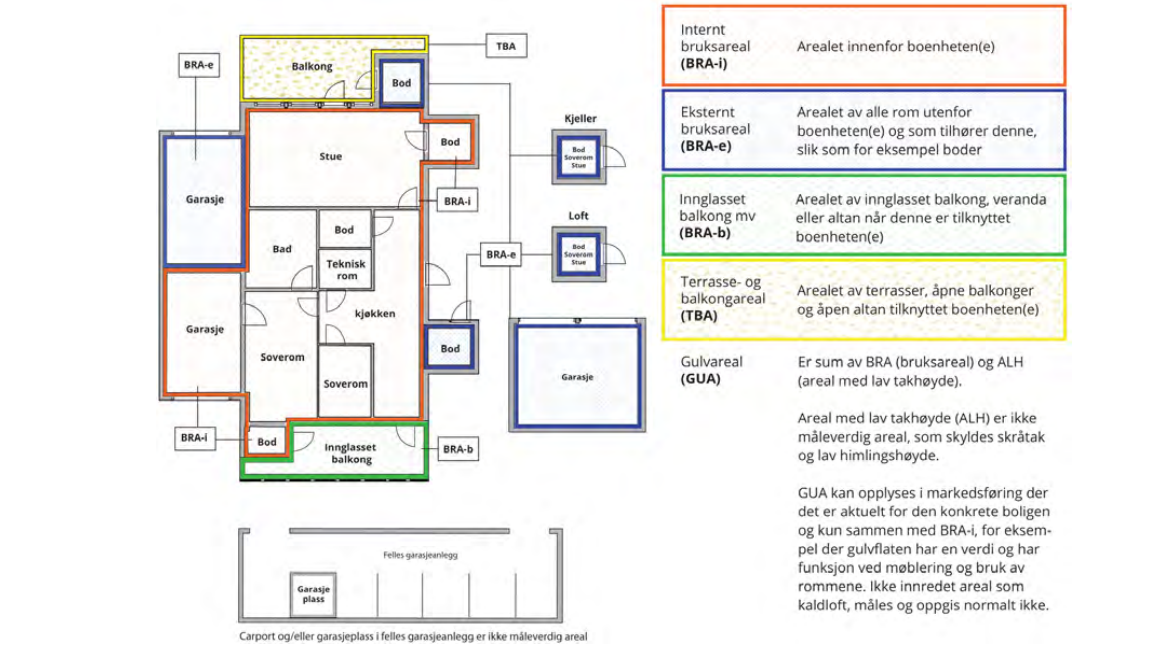
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Selveierleilighet (i småhus)

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etasje	162			162	
Sportsbod		2		2	
Kjellerbod		5		5	
SUM	162	7			
SUM BRA	169				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Entré, Bad og toalettrom, Toalettrom i furu, Gang, 6 soverom, Kjøkken, Stue		
Sportsbod		Bod	
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

BTA er skjønnsmessig utregnet. Arealene og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene og tekniske forskrifter.

Seksjon 3 er målt opp til å være ca. 161,5 m² og er rundet opp til 162 m².

Kjellerbod:
Kjellerbod med gulvareal på ca. 5,3 m².
Sportsbod med gulvareal på ca. 2 m².

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar:

Dokumentasjon og byggesakshistorikk;

Det foreligger ferdigattest for oppdeling til leiligheter fra 2008.

Det ble i 2005 sendt inn søknad og gitt rammetillatelse for ombygging av eiendommen til totalt 5 leiligheter. Ved ferdigstillelse ble det imidlertid opplyst til Plan- og bygningsetaten (PBE) at tiltakshaver hadde besluttet å ikke gjennomføre arbeidene i andre etasje. Dermed ble ikke denne etasjen delt opp i to boenheter, men ble værende i sin opprinnelige utforming fra byggeår.

Det er et avvik mellom opprinnelige byggetegninger for 2. etasje og dagens bruk. Tidligere veranda er innlemmet i boligen og benyttes i dag som soverom/vinterstue. Det foreligger imidlertid attestert dokumentasjon fra kommunen vedrørende fasadeendringen (innlemmelse av opprinnelig veranda i 2. etasje), datert 1940. Eventuell byggemelding eller bruksendring av dette rommet, er kjøpers ansvar og risiko.

Nåværende eier har vært i dialog med Byantikvaren om delvis tilbakeføring av fasaden ved å åpne frontveggen i 2. etasje, gjennom montering av innvendige glass-foldedører. Forespørselen ble stemplet av Byantikvaren 26.06.2024, uten merknader. Det er kjøpers ansvar og risiko å avklare eventuelle videre muligheter knyttet til tiltaket.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er enkelte rørføringer som ikke er branntettet mot etasjeskille. Etasjeskille av tre med stubbloftsleire fra byggeår. Kan ikke sammenliknes med dagens krav til egen branncelle.

Ift. forskriftskrav (lovligheten) til boligen fra før 1987 - så anbefales det oppgradere til nivå jf, byggeforskrift av 1987 mtp. dagsensløsning. Hver boenhet skal være en egen branncelle og det skal være brannskille mellom leiligheter horisontalt og vertikalt. Alle gjennomføringer i brannskille må branntettes. Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn §2-1: sier: Sikkerhetsnivået i eldre bygninger skal oppgraderes til samme nivå som for nyere bygninger så langt dette kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved kombinasjon av slike. Det er kun utført visuell kontroll av branncelleinndeling uten inngrep i konstruksjonen. Det er derfor vanskelig/umulig å kontrollere brannskille fult ut da det er skjult i konstruksjonen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Enkelt overflater er malt i 2025.
Nytt belegg på toalett i tilknytning til bad.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Enkelte av rommene har dagslys som er mindre enn 10 % av bruksarealet av rommet.

Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende brl. fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameie har innarbeidet rutiner for dette. Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang og baktrapp. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er sameiets ansvar. Dette er ikke kontrollert videre. I gamle bygårder kan alternativ rømningsvei være brannvesenets stigebil, forutsatt at det er mulig å nå frem til alle leiligheter med stige. Dette krever blant annet at brannvesenets stige er lang nok og det ikke finnes hindringer for brannbilens fremkomst til bygningen. Kontakt ditt lokale brannvesen for mer informasjon.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet (i småhus)	160	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato	Til stede	Rolle
07.4.2025	Per Køste	Takstingeniør
	Kent Plavnik (Fullmakt)	Kunde

Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	71	0	3	742.7 m²	Tomteareal er ikke oppmålt av takstmann, arealet er hentet fra seeiendom.no	Eiet
Adresse							
Colletts gate 39							
Hjemmelshaver							
Katarina Ebba Mirjam Plavnik							
Boligselskap							
Sameie Colletts gæet 39		Eierandel		Forretningsfører		Organisasjonsnr	
		162 / 558		Privat		922429138	

Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet	
Attraktiv og populær beliggenhet på St.Hanshaugen rett ovenfor parken. Det er ca 5-10 minutters gange til Bislett og Majorstuen samt umiddelbar nærhet St.Hanshaugen hvor det blant annet er caféer, restauranter, apotek, diverse frisører, hyggelige spisesteder og spesialbutikker. Se www.ruter.no for nærmere beskrivelser.	
Sveitservilla fra 1899, består av et lite sameie fordelt på 2 etasjer og innredet loft, samt begge leiligheter i 1. etasje har en del av kjellerplan. Området består av klassiske bygg og bygårder, samt en variert bebyggelse. Bygget er vernet, ikke fredet.	
Om tomten	
Sveitservillaen er omkranset av felles hage med plen, hekker, trær og gjerde. Gårdsplass med belegningsstein og biloppstillingsplasser.	
Bebyggelsen	
Sveitservilla fra 1898, består av 4 seksjoner fordelt på 2 etasjer, loft og kjeller. Området består av klassiske bygårder og en variert bebyggelse. Bygningen er oppført på «gul liste» hos Byantikvaren. Leiligheten fremstår som er oppussingsobjekt på alle punkter.	
Andre forhold	
Det henvises til styrets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger. På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler.	
Parkering	
Hver seksjon disponerer 1 biloppstillingsplass iflg. eier. Det er klargjort infrastruktur for el-billader i parkeringsplassene i 2024. Arbeid utført av Memo Elservice AS.	
Eiendomsopplysninger	
Bærekonstruksjon av reisverk/tømmerplank, kledd med panel som er opplyses om utvendig overflater overflatebehandlet i 2018. Etasjeskillere av trebjelkelag trolig med isolasjon av stubbloftsleire. Yttertak i saltak som er belagt med skiferstein, samt noe gjenbruks skifer på taket, alt beslag/renner skiftet i 2009. Ikke inspisert av takstmann. Grunnmur og fundamenter i uisolert naturstein/teglstein. Fundamentert til antatt fast masse/fjell. Grunnforhold kan ikke fastslås med 100% sikkerhet. Dreneringsforhold er ikke kjent for takstmannen og ikke kontrollert videre, men ny drenering m/ kummer i 2011. Det er registrert skjevheter og nivåforskjeller på overflater, dette er normalt tatt alder i betraktning. Eldre bygårder vil alltid ha noe rettningsavvik og settninger. Bygningen fremstår med vedlikeholdsbehov. Iflg. eiers egenerklæring er det estimert et fremtidig kostnadsestimat for maling av utvendig fasade.	
Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Gjør oppmerksom på at boligen er oppført iht. andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag. Byggets alder/tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekke feil og mangler ved byggets konstruksjon.	
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. Ferdigattester er ikke innhentet av takstmannen og det er heller ikke undersøkt og det er gjort endringer på boligen som er søknadspliktig. Forøvrig ingen andre forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen.	
Standard	
Seksjonen ligger i byggets 2 etg.. 2 etg. består av entré, gang, toalettrom, bad/wc, 6 soverom av varierende størrelse, kjøkken og stue.	
Siste hjemmelsovergang	
Kjøpesum	Type
0	Annet

Forsikring				
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	88461461			
Kommentar				
Fellespolise for bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger		Byggemeldte tegninger fra PBE.	Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke vist		Nei
Eier		Eier var med på befaring	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2025	
2	25.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
 - Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
 - Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:
- ii) **Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
- iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.
- iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.
- v) **Tilstandsgrad TGiu:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.
- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- PRESISERINGER
- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:
- i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)
- ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.
- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktnivå i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- 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.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TV1847>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Oppdragsnr.: 13323-25091

Befaringsdato: 07.04.2025

Side: 25 av 25

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02250031	
Selger 1 navn	
Ebba Katarina Mirjam Plavnik	
Gateadresse	
Colletts gate 39	
Poststed	Postnr
OSLO	0456
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2004
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	21
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	88461461

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: EKMP

Document reference: 02250031

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Overnevnte rørlegger selskaper har fra 2007 lagt opp vann og avløp til bad i sameiets leiligheter inkludert omkobling av soil avløp, montert sanitær utstyr -tilkoblet kjøkken i alle etasjer. Det er regelmessig vedlikehold av installasjonene i eiendommen. Inkludert ny varmepumpe 2016 med nye vv beredere i eiendommen. Disse er tilkoblet samtlige leiligheter.

Arbeid utført av

Hertzberg Varmeteknikk as, Huldreveien 11,0781 Rørleggerog Boligkonsulenten as, Stølsveien 7A,0590 Oslo

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Membra sveiset PVC 2007 er lagt på badet av Legaard Flis og Membran, Greverudveien 84, 1404 Siggerud

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Skjeve gulv i leiligheten i seksjon 3 (2 etasje) Huset har sunket i sørvest hjørnet. Normalitet i henhold til byggeåret.

9

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Total omlegging av tak i 2009 inkluderte utbedring av skader i undertak etc. Ved oppussing av huset i 2018 ble det reparert/bytte sviller på deler av ringmur samt nedre del av kledning.

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Frogner Installasjon AS la inn komplett nytt el anlegg i hele sameiet. Omfattende arbeid med nye inntaks kabler, nye el. skap i kjeller og sikringsskap i hver etasje. Alle arbeider med samsvarserklæring. Varmepumpe med ny tilleggsbrønn utført i 2016.

Arbeid utført av

Frogner Installasjon AS ,Bjørnklundsveien 18A, 1396 Billingstad

11.1

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

☐ Nei

☒ Ja

12

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Bærum Håndverkssenter AS, Petter Johansson Kobber og Blikkenslagermester AS, Håndverksunion Hafslund Intranett har gjort kontroll av hele anlegget i huset. Årlig service av varmepumpe gjøres av installatør Rørlegger og Boligkonsulenten AS. Tilsynssak utført av Hafslund 19.1.2017 med påvist avvik er tilbakemeldt avsluttet tilfredstillende 04.04.2017. Rapport nr 4093715 fra Hafslund.

Initialer selger: EKMP

2

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Installert infrastruktur til billading i eiendommen og seksjonen har en ladeplass hvor det må installeres ladeboks. Autorisert selskap er MEMOSERVICE AS / v/Frode Rønningen.

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

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

Beskrivelse

Loftsetasje ble utbygget med leilighet 2015-17. Godkjent av PBE.

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Alt ombyggingsarbeid for eiendommen er søkt igjennom arkitektkontor Meinich AS og godkjent av PBE.

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

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmåling, men det er installert Radonpumpe i 2020 av leverandør Radonmannen AS som utførte målinger før og etter installsjon.

21.1

Radonmåling

Ar

2020

Verdi

ca kr 40000

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

Initialer selger: EKMP

3

64

65

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

Beskrivelse

I forbindelse med total omlegging av tak i 2009 ble det utbedret råteskad i undertak etc. Ved oppussing av eiendommen i 2018 ble det reparert/byttet sviller på deler av ringmur samt nedre del av kledning.

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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
Ebba Katarina Mirjam Plavnik	8a5f73dc41baf564c1fc9a1 efe9ade8f52544895	30.05.2025 10:03:15 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02250031

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

Årsregnskap 2024
for
Sameiet Colletts gate 39

Foretaksnr. 922 429 138

Document ID: 493bd32c-202a-4813-b107-3214a5a10bda

Resultatregnskap

Sameiet Colletts gate 39	2023	2024	Noter	Budsjett 2024
Inntekter				
3605 Felleskostnader	239 388	239 388		239 388
3620 Inntekter elbil-ladere	-	4 000		4 000
3650 Ekstrainnkalling felleskostnader	58 448	-		-
3701 Kommunalt tilskudd til ladeinfrastruktur	-	21 550		21 550
Sum driftsinntekter	297 836	264 938		264 938
Utgifter				
6200 Elekrisitet	78 859	74 555		81 619
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	67 642	79 353		70 010
6540 Inventar	407	1 796		421
6550 Driftsmateriale	1 123	1 793		1 162
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	56	4 014	1.	15 000
6610 Vedlikehold utearealer	3 140	-		3 250
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	82 750	29 064	2.	30 000
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	2 257	3 022	3.	2 336
6705 Honorar regnskap	10 745	11 258		11 258
6950 TV og internett	22 053	21 037		22 825
7500 Forsikringspremie	28 719	29 701		29 724
7770 Bank og kortgebyrer	2 156	2 330		2 231
Sum driftsutgifter	299 907	257 924		269 836
Driftsresultat	-	2 071	-	4 898
Finansposter				
8070 Annen finansinntekt	2 977	3 121		2 977
Sum renteinntekter	2 977	3 121		2 977
Sum finansposter	2 977	3 121		2 977
Resultat	906	10 135	-	1 921

Document ID: 493bd32c-202a-4813-b107-3214a5a10bda

Balanse

Sameiet Colletts gate 39			
	31.12.2023	31.12.2024	Noter
EIENDELER			
Omløpsmidler:			
1749 Andre forskuddsbetalte kostnader	11 626	8 520	4.
Sum forskuddsbetalte kostnader	11 626	8 520	
1920 Bank 1506 22 75186	112 140	37 330	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	112 140	37 330	
Sum omløpsmidler	123 766	45 850	
Sum eiendeler	123 766	45 850	
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital:			
2050 Egenkapital	25 957	25 957	
Årsresultat	-	10 135	
Sum egenkapital	25 957	36 092	
2400 Leverandørgjeld	82 750	-	
Sum leverandørgjeld	82 750	-	
2960 Annen påløpt kostnad	15 059	9 757	5.
Sum annen kortsiktig gjeld	15 059	9 757	
Sum gjeld	97 809	9 757	
Sum egenkapital og gjeld	123 766	45 850	

Oslo, den / 2025

Kent Salomon Plavnik styreleder	Ebba Katarina Mirjam Plavnik styremedlem
Håkon Simen Raugland styremedlem	Tommy Wirkola styremedlem

Document ID: 493bd32c-202a-4813-b107-3214a5a10bda

Sameiet Colletts gate 39

Noter til årsregnskap 2024

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

Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:
- Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende verdi. Det er i år ikke gjennomført avsetning til eller realisert tap på fordringer.

Det er ingen ansatte i sameiet
Det er ikke kostnadsført godtgjørelse til styret

1 Reparasjon og vedlikehold bygninger	
Service varmpumpe	4 014,00
2 Reparasjon og vedlikehold utstyr	
Sluttfaktura ladeinfrastruktur	25 000,00
Utleigg: Reparasjon av høytrykksspyler	1 303,13
Spett	299,00
Hekkesaks, p-skilt mv	2 461,60
	29 063,73
3 Reparasjon og vedlikehold annet	
Justering og smøring av dørlukker	2 600,00
Betongbor	69,50
Diverse til uteslange	352,50
Sum	3 022,00
4 Andre forskuddsbetalte kostnader	
KabelTV/Internett 1. halvår 2025	8 520,00
Sum	8 520,00
5 Annen påløpt kostnad	
Strøm desember	9 757,34
Sum	9 757,34

Document ID: 493bd32c-202a-4813-b107-3214a5a10bda

Protokoll fra epost årsmøte 2023

Utsendt sakliste:

Sakliste:

- Godkjenning av innkalling og sakliste (eventuelle innsigelser må være styreleder i hende innen 3. 6. 2024.)
- Styreformann vil utarbeide protokoll som signeres av to av seksjonseierne.
- Årsmelding (Vedlegg 1)
- Regnskap 2023 og Budsjett 2024 (Vedlegg 2)
- Saker til orientering/ diskusjon:
 - Utarbeide vedlikeholdsplan – styreleder ønskes innspill fra sameierne innen 1.8. 2024
 - Eventuelt

Pr. 21.7 2024 er det ikke mottatt noen spørsmål eller kommentarer til forelagt agenda som ble presentert.

Oslo: 21/7-24

Karinna Plavnik

Signatur

H-S.12

Signatur

VEDTEKTER FOR SAMEIET Colletts gate 39

Godkjent på Ekstraordinært Årsmøte den: 03.08.2020 med nye punkter i henhold til innkalling.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er «Sameiet Colletts gate 39», og har gårdsnummer 217 og bruksnummer 71 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring dater den 8.10.2018 og tinglyst den 10.1.2019. Sameiet består av 4 boligseksjoner.

Sameiets formål er:

- Ivareta driften av sameiet
- Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal
- Ivareta andre saker av felles interesse for seksjonseierne

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Styret skal godkjenne en ny seksjonseier. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Døgn- eller ukes leie mer enn 90 dager per år er ikke tillatt.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

2.5. Parkering

Sameiet disponerer 5 parkeringsplasser på fellesområdet slik avmerket på vedlagte tegning. Hver seksjon har rett til en parkeringsplass etter anvisning fra styret. Den siste parkeringsplassen er inntil videre avsatt til bruk for besøkende, dog ikke for bruk ut over 24 timer.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnadene til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

2.5.1 Spesielt vedr. seksjon 3

Seksjon 3 (boenhet i 2 etasje) ble i 2007 søkt om å oppdele i 2 boenheter. Dette ble godkjent av Plan og Bygningsetaten, men ikke utført og seksjonen forble da en enhet over hele 2 etasje i eiendommen.

Ved et eventuelt salg tillates at seksjonen kan søke om å dele seksjonen i 2 seksjoner eventuelt flere. Søknad herom skal behandles av Plan og Bygningsetaten på vanlig måte. De øvrige seksjoner kan ikke sette seg imot en slik reseksjonering (som kostnadmessig i sin helhet må belastes seksjon 3). I sameiet er det 5 avsatte parkeringsplasser og hver seksjon har pr. dags dato en plass. Dette betyr at en plass er ledig og kan ved søknad til Sameiet benyttes av en eventuell ny seksjon som fradeles i 2 etasje. I så tilfelle vil Sameiet kunne stadfeste en overdragelsessum for denne parkeringsplass.

2.6 Enerett til bruk

Seksjon nr 1 og seksjon nr 2 har enerett til bruk av fellesarealet slik som vedlagt skisse viser. Det tas forbehold for at noe avvik mellom opptegnende grenser vil forekomme. Eneretten gjelder for inntil 30 år fra 1.9.2020.

Arealet skal ikke brukes på en slik måte at det virker til sjenanse for de øvrige seksjoner. Seksjonene skal vedlikeholde og bekoste utgifter forbundet med bruken av arealet, herunder klipp av plen og beskjæring m.m. Seksjonene vil hver bli belastet med 1/3 av totale kostnader for sommervedlikehold.

Det tillates ikke bygging av installasjoner eller beplantning uten godkjenning fra styret i sameiet.

Det påhviler også seksjon 1 kostnader til terrassen definert som tilleggsareal (T-1), herunder vedlikehold og eventuelle reparasjoner.

2.7. Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken

Den enkelte seksjonseieren skal betale et a konto beløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. **PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER**

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning beslattes gjennomført.

5. **VEDLIKEHOLD**

5.1. **Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer, herunder takvinduer og ytterdører fra fellesområde og inn til seksjonen.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand, samt at det er tegnet en egen innboforsikring.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Skyvevindu i loftsleiligheten

Skyvevindu i loftsleiligheten er spesielt konstruert for loftsleiligheten. Vedlikehold innvendig skal gjøres av seksjonen inkludert rensing av skyveskinne etc.

Utvendig vedlikehold er sameies ansvar som en del av generelt vedlikeholdsansvar for eiendommen.

Ved skade på vinduet og/eller utskiftning skal kostnad dekkes av seksjonen. Dette inkluderer også kostnad til nytt vindu. Seksjonen oppfordres til å tegne forsikring som dekker dette forhold.

5.2. **Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

5.3. **Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

5.4. **Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

5.5. **Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

6. **MISLIGHOLD**

6.1. **Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. **Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangssalgloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangssalgloven

§ 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.4. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.5. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

7.6. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.7. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.8. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.9. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre og alle seksjonseierne skal være medlemmer av styret. Årsmøte velger en styreleder som tjenestegjør i 2 år.

8.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.

8.3. Styrets oppgaver

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

8.4. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Sameiet forpliktes ved underskrift av styreleder og et av styrets medlemmer i fellesskap

9. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

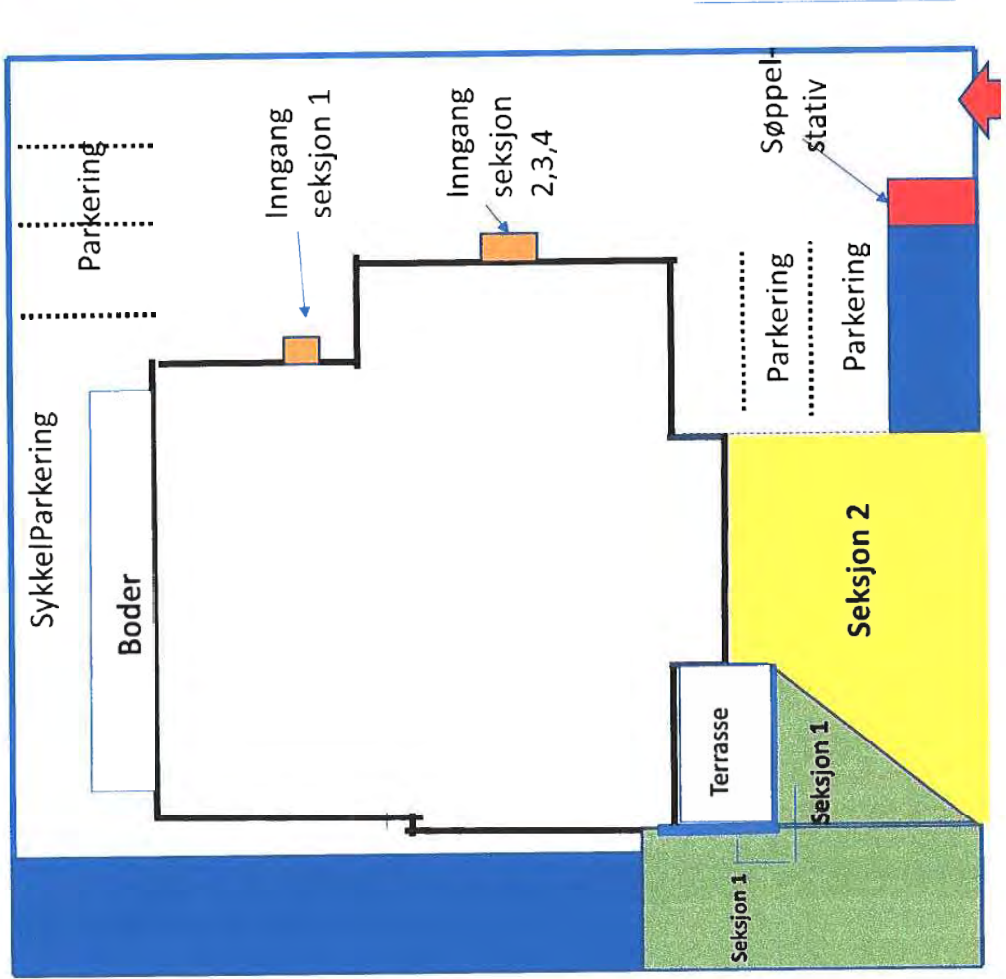
11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Forøvrig kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse. Dersom det er uoverensstemmelser mellom sameiets vedtekter og eierseksjonslovens ufravikelige bestemmelser kommer lovens bestemmelser til anvendelse.

(Plavnik, Kent, Collettsgt 39, vedtatt Ex Årsm 3.8.2020)



Vedlegg til vedtekter datert 03.08.20
Til beslutning i Ekstraordinært årsmøte i
Sameiet Collets gate 39, 0456 Oslo,
03.08.2020

Følgerebrev til leveranse

Ordrenummer: 197725
Leveransetype: Plantegninger (Leilighet 2. Etg)
Dokumentene er kontrollert: 05.03.2025
Kontrollert av: Ikke levert
Adresse: COLLETTS GATE 39
Postadresse: 0456 OSLO
Matrikkel: 0301-217/71

Viktig Informasjon

Det ble søkt om å bygge om og gitt rammetillatelse til å bygge om gården til 5 leiligheter i 2005, men ved ferdigstillelse ble det oppgitt til PBE at tiltakshaver hadde besluttet å ikke gjennomføre arbeidene i andre etasje. Således ble ikke andre etasje delt opp til to boenheter, men ble værende slik den fremsto fra byggeår i følge følgerbrevet. Plan av andre etasje og følgerbrevet til søknad om ferdigattest er lagt ved.

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen, samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 197725
post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

Oslo Kommune,
Plan og bygningsetaten,
Boks 364 sentrum,
0102 Oslo

MEINICH ARKITEKTER AS
Sivilarkitekter MNAL NPA



Oslo 26 mai 2008

Saks.nr.200503207

Vedr. G.nr. 217 b.nr.71. Colletsst. 39 A Ferdigmelding.

Det ble søkt om rammetillatelse for å bygge om og dele opp gården i 5 leiligheter. Rammetillatelse ble gitt i to trinn 27 sept. 2005 og 24 nov. 2005, grunnet at saksbehandler glemte å gi rammetillatelse for hele søknaden.

Igangsettingstillatelse for delssøknad vedr.loftet ble gitt 9 des. 2005.
Igangsettingstillatelse for resten av arbeidet ble gitt 26 juni 2007.

Nå er arbeidene ferdig på loftet og i 1.etasje og kjeller. Tiltakshaver har besluttet å utsette arbeidene i 2 etasje inntil videre.
Vi trekker derfor den delen av siste søknad som gjelder 2. etasje, og vi er gjort kjent med at det senere må søkes på nytt for dette arbeid.

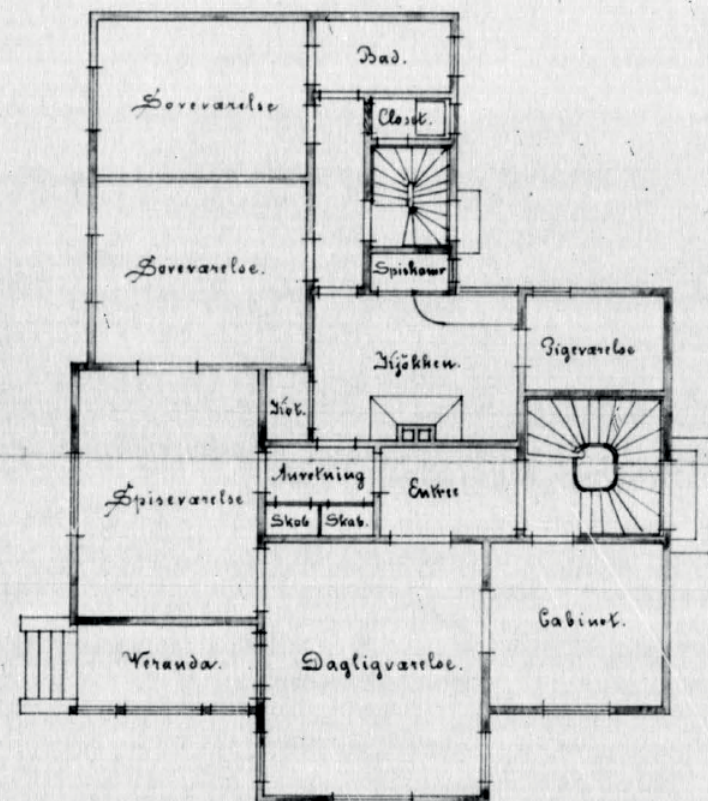
Herved sendes ferdigmelding for de utførte arbeidene på loft og i 1.etasje /kjeller, og ber om det kan utstedes ferdigattest for disse deler av byggesaken

Det vedlegges kontrollerklæringer fra Snekkerfirma og Rørleggerfirma som erklærer arbeidet utført og kontrollert.

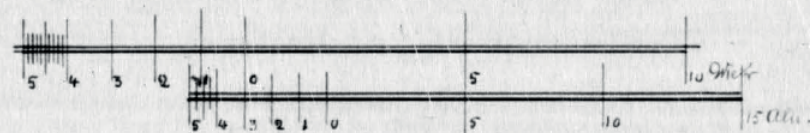
Med vennlig hilsen
Meinich arkitekter AS
Lill H. Meinich
Lill H. Meinich
Siv.ark MNAL

Briskebyveien 74
N-0259 Oslo
Telefon: 22 54 24 00
Telefax: 22 54 24 01
NO 925974625 MVA
Konto: 6005.05.06129
www.meinich.no

V.D. No. 232 96
Collettsgade. 39 1508 96

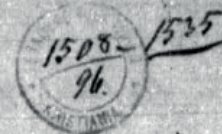


1. og 2. Etage Plan.



V.D. No. 232 96
6. bilag

Om udsættelse
5 Bygninger



Expeditions-Dokument

angaaende *Bygningerne*
paa Matr.-No. *29 Collettsgade* *Matr. No. 39*
Indlæveret *30 juni 96* Attesteret *28/12/97*

Oversendes H. Bygningssketchen med bemærkning om at oplyse om,
hvornår der med Hensyn til Bygningens Matrikel- og Boltilstand,
Reguleringssketcher eller paabudende Sketcher o.s.v. er noget at bemærke.

Christians den 1 Juli 1896.

Henr. Linthorpe



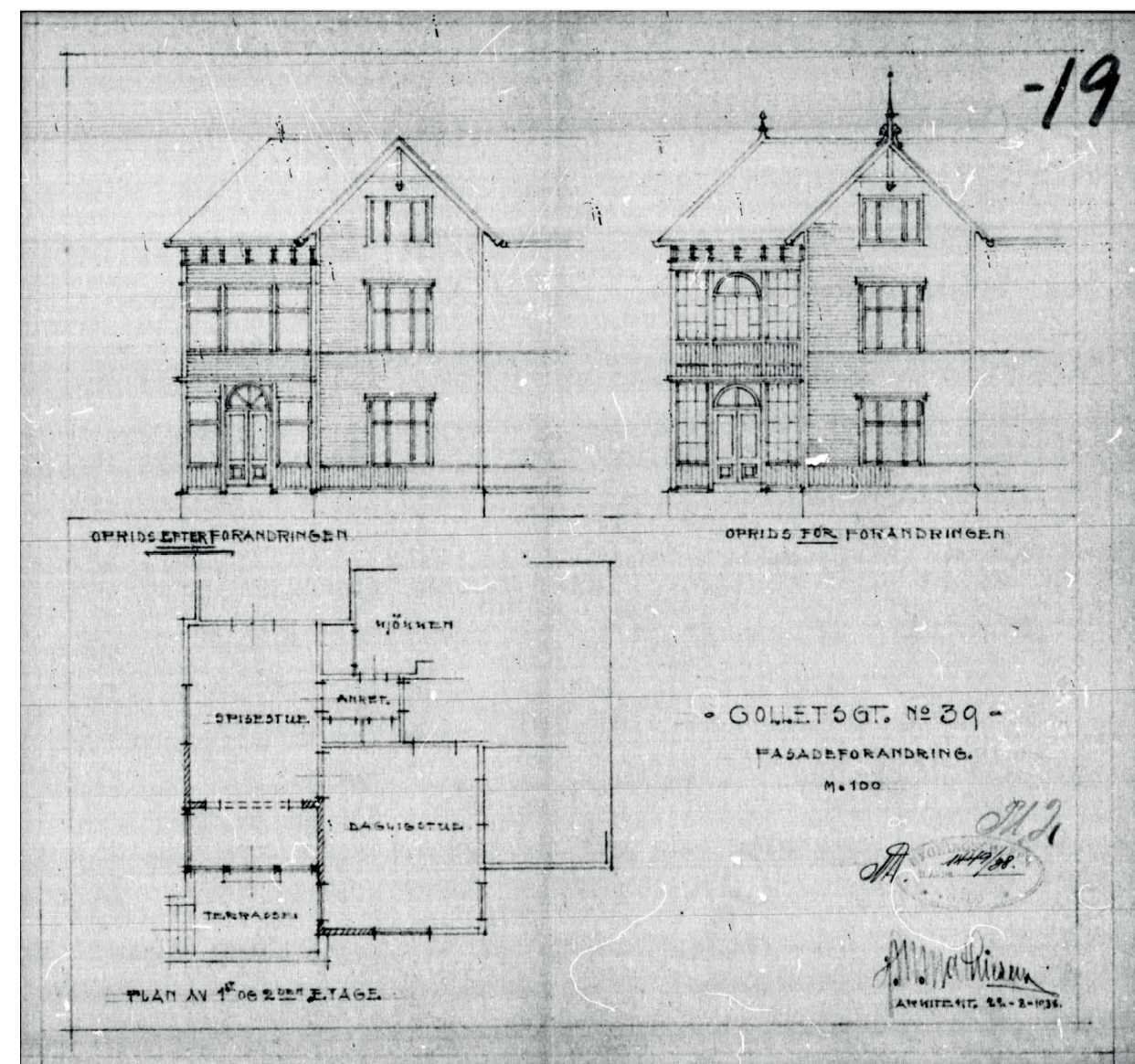
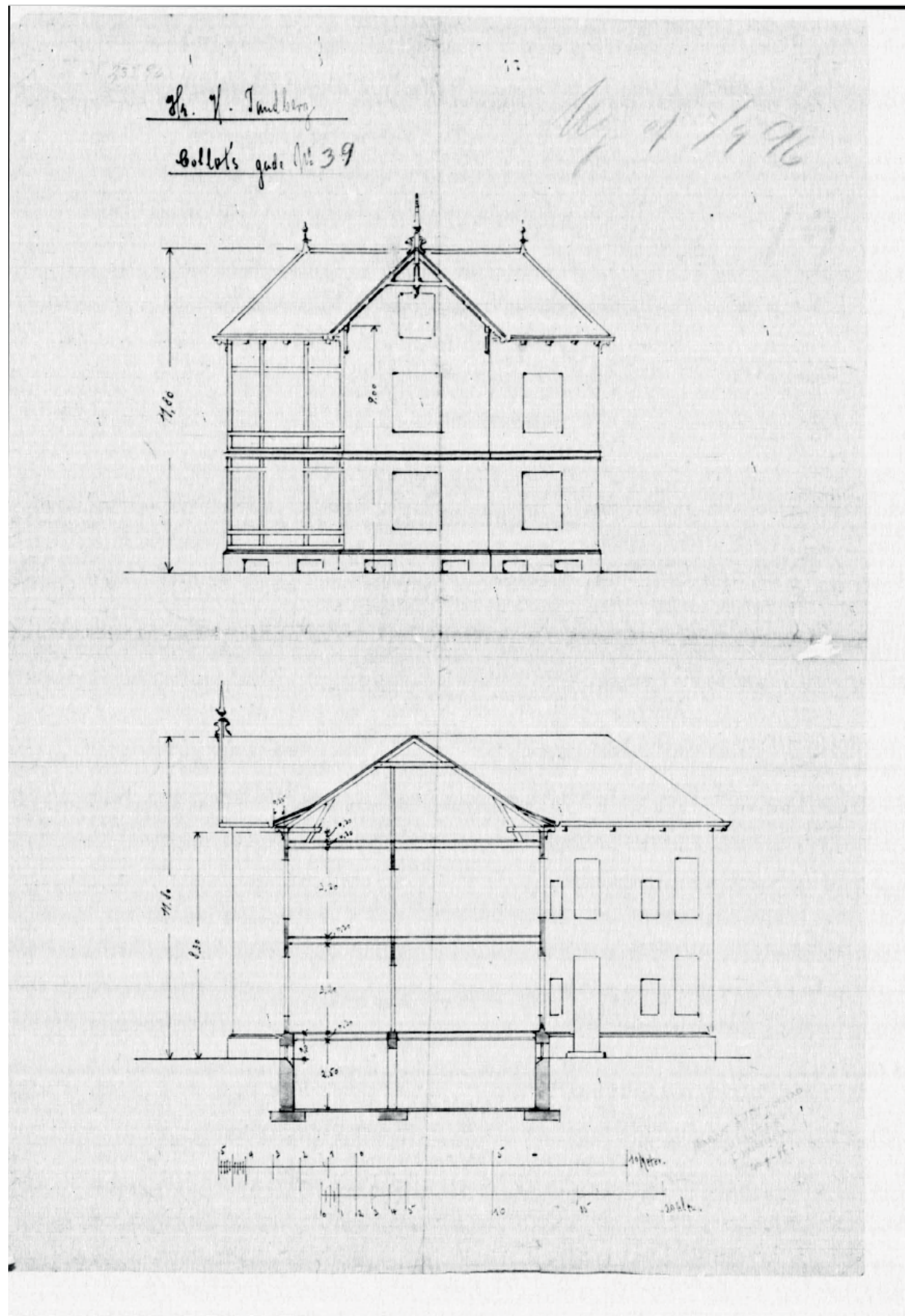
Bygningerne maa lægges 12,50 pr. Gadeplan. For
sigtigt intet at bemærke.

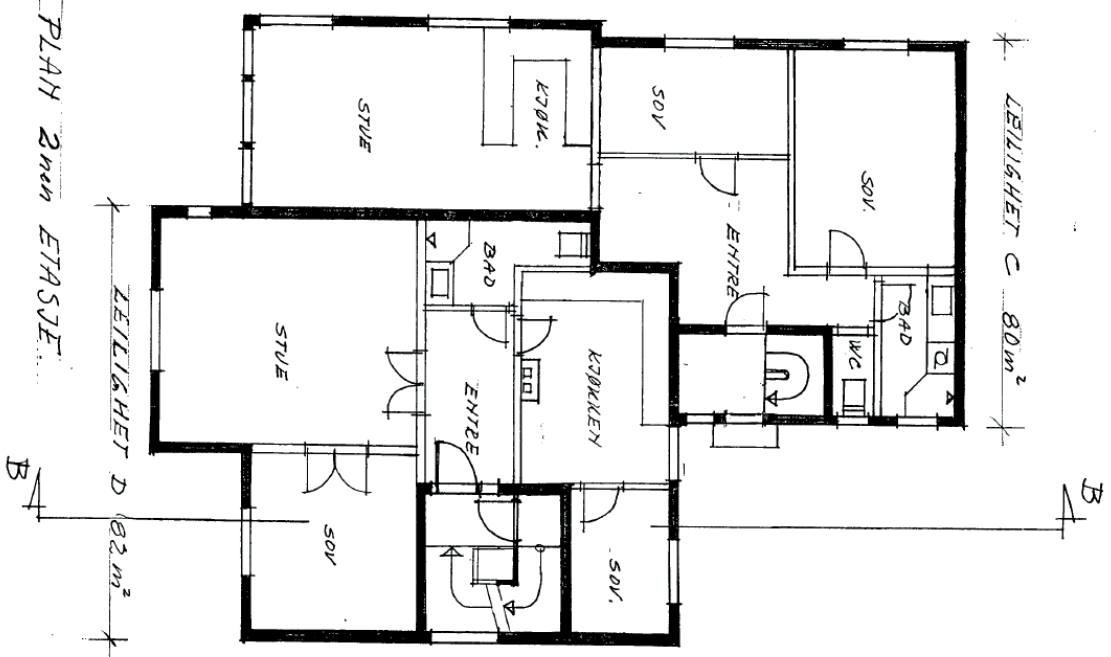
Theodor Gæller

Oversendes den arde Bygningssketchen
Klassifikat for fremtidig adskillelse fra Bygningssketchen
relatet med en med Luftsketchen indlæst Dab-
heltvæg. Indeholder forøvrigt de Apperha-
han for den af Bygningssketchens navne
Behovet for Amplifikat, og Afstand
for Bygningens Gadekant til Stadsgrænserne
bliver under 4,5 m.



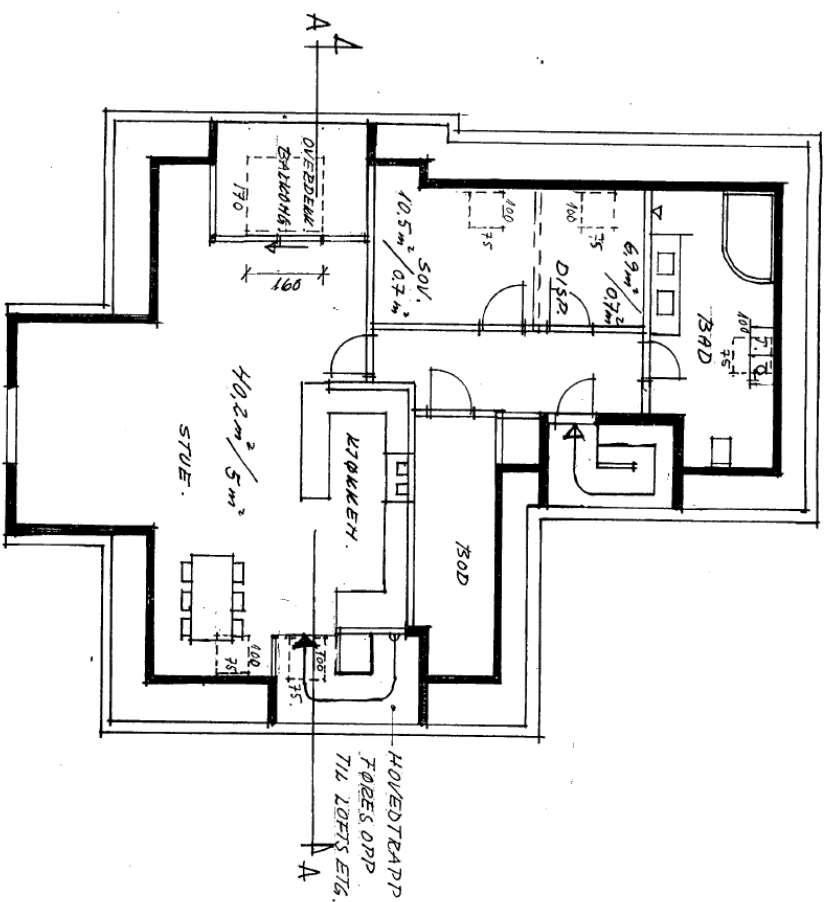
Christians den 2 Juli 1896
Henr. Linthorpe





LEIIGHET C. 125 m² |

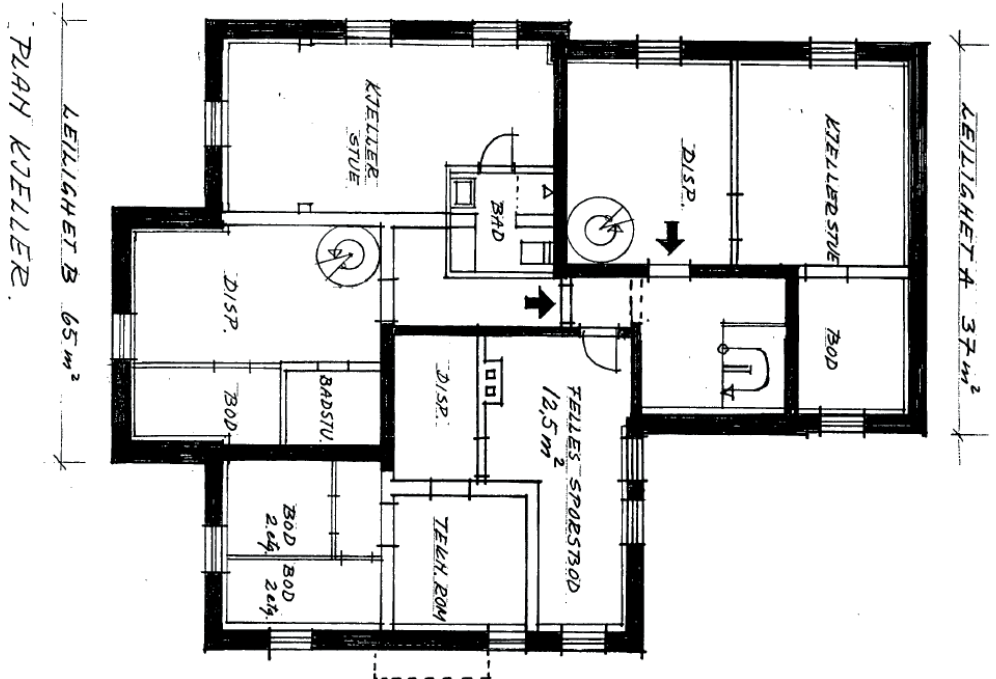
LOFTSEKTOR SOM VAR INHJERDET TIDLIGERE.



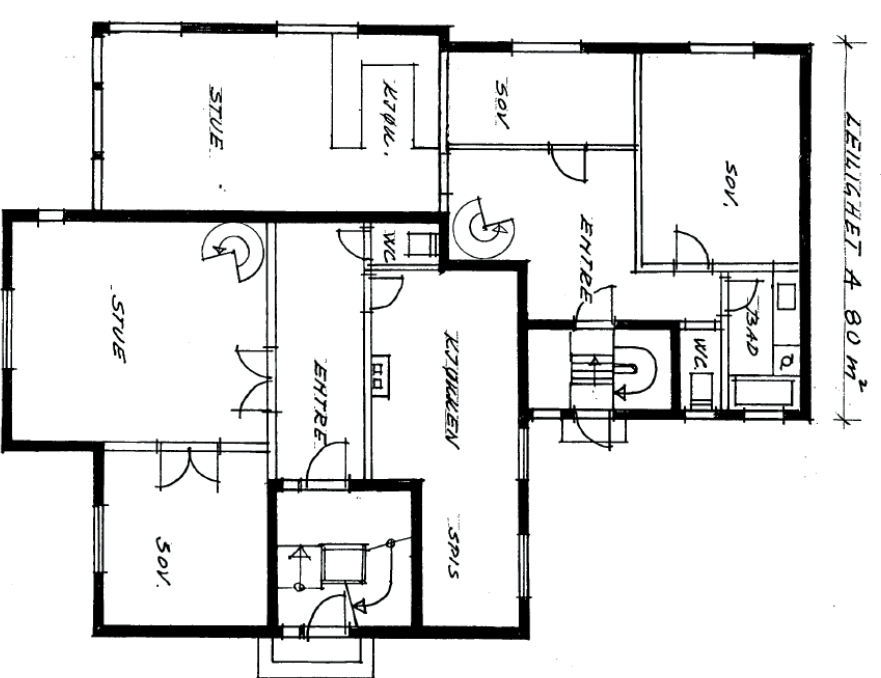
A - 20.04.05 - SMITHENISHINAEER, LYSABEAL LOFT.
B - 10.08.05 KOBELGEET HOVEDSTADEN, ANDSALT KITT RINDU.
C - 18.09.05 REDUSERT STØRRELSSEN PA TALVINNOER.

Tegn Plumer		A0501. C 07	
Dato: 21.02.05	MAI: 100	Signt.M	Kontrollert av Rev. C.

Sivilarkitekt M.NAL
MEINICH ARKITEKTAS
Briskebyveien 74
N-0259 Oslo
Tlf: 22 54 24 00
Fax: 22 54 24 01



1. LEILIGHET 3 82m²



E-6
/419.

G.NR. 217, BNR. 71 COLLETSGT. 39 A				
Flerfamiliehus Søknað om RT, oppbeiting av leiligh.				
Tegn Placet		A0501. C 06		
Dato: 21.02.05	MAI:100	Signt:MI	Kontroll:MI	Rev:

Sivirikleker MNAL
MEINICH ARKITEKTEN RAS
Briskabyveien 74
N-0259 Oslo
Tlf: 22 54 24 00
Fax: 22 54 24 01



Oslo 26 mai 2008

Oslo Kommune,
Plan og bygningsetaten,
Boks 364 sentrum,
0102 Oslo

Saks.nr.200503207

**Vedr. G.nr. 217 b.nr.71. Colletsøgt. 39 A
Ferdigmelding.**

Det ble søkt om rammetillatelse for å bygge om og dele opp gården i 5 leiligheter. Rammetillatelse ble gitt i to trinn 27 sept. 2005 og 24 nov. 2005, grunnet at saksbehandler glemte å gi rammetillatelse for hele søknaden.

Igangsettingstillatelse for del søknad vedr.loftet ble gitt 9 des. 2005.
Igangsettingstillatelse for resten av arbeidet ble gitt 26 juni 2007.

Nå er arbeidene ferdig på loftet og i 1.etasje og kjeller. Tiltakshaver har besluttet å utsette arbeidene i 2 etasje inntil videre.
Vi trekker derfor den delen av siste søknad som gjelder 2. etasje, og vi er gjort kjent med at det senere må søkes på nytt for dette arbeid.

Herved sendes ferdigmelding for de utførte arbeidene på loft og i 1.etasje /kjeller, og ber om det kan utstedes ferdigattest for disse deler av byggesaken

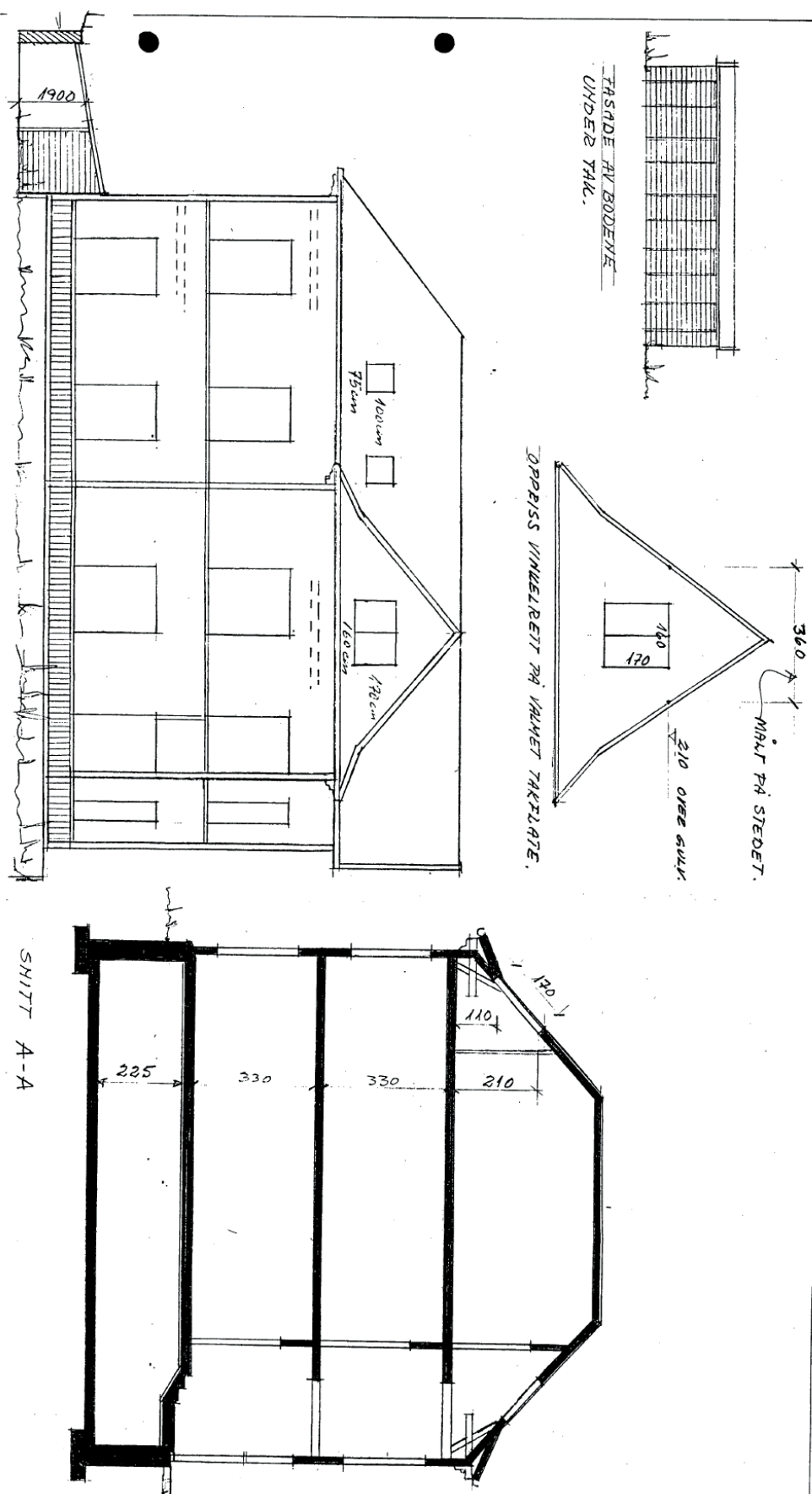
Det vedlegges kontrollerklæringer fra Snekkerfirma og Rørleggerfirma som erklærer arbeidet utført og kontrollert.

Med vennlig hilsen
Meinich arkitekter AS

Lill H. Meinich
Lill H. Meinich
Siv.ark MNAL

Briskebyveien 74
N-0259 Oslo
Telefon: 22 54 24 00
Telefax: 22 54 24 01
NO 925974625 MVA
Konto: 6005.05.06129
www.meinich.no

FASADE MOT SYDVEST.



A : 09.08.05
B : 12.09.05

INTEGNEN TILBYGG MED BODEL. MÅLSATT VINDU.
REVISERT STREKESSEN PÅ TAKVINDUET
INTEGNEN OPPRIS AV VIKMET TAKFLATE.

GNR. 217, BNR. 71 COLLETSØGT.39 A
Flerfamiliehus Søknad om RT, oppdeling av leiligh.
Tegn: Fasade og snitt
Dato: 20.04.05 MÅL: 200 Sign: RTS Kont: HMA Rev: B A0501 C.09

Siv.arkitekter MNAL
MEINICH ARKITEKTER AS
Briskebyveien 74
N-0259 Oslo
Tlf: 22 54 24 00
Fax: 22 54 24 01





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Meinich Arkitekter A.S
Briskebyveien 74
0259 OSLO

KOPI

Dato: 30052008

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200503207-34 Saksbeh: Erland Volden
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: COLLETTS GATE 39A Eiendom: 217/71/0/0
Tiltakshaver: Kent Plavnik Adresse: Tidemands gate 3, 0266 OSLO
Søker: Meinich Arkitekter A.S Adresse: Briskebyveien 74, 0259 OSLO
Tiltaksart: Tomannsbolig/rekkehus Tiltaksart: Oppdeling av bruksenheter

FERDIGATTEST - COLLETTS GATE 39A

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Erland Volden - Saksbehandler
Na Stephansen - Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Postadresse: 23 49 10 01
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Organisasjonsnummer: 971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MEINICH ARKITEKTER AS
Briskebyveien 74
0259 OSLO

Deres ref.: THERESE LIV Vår ref.: 201917347-19 Saksbeh.: Nina Seehusen
BRUUN Oppgis alltid ved henvendelse

Dato: 06.07.2020
Arkivkode: 531

Byggeplass: COLLETTS GATE 39 Eiendom: 217/71/0/0
Tiltakshaver: Kent Plavnik Adresse: Dyna Brygge 5, 0252 OSLO
Søker: MEINICH ARKITEKTER AS Adresse: Briskebyveien 74, 0259 OSLO
Tiltaksart: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Bruksendring

Ferdigattest - Colletts gate 39

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av kjeller og innsetting av nye kjellervinduer, mottatt 29.06.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201917347			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan kjeller og 1 etasje	E-1	20.09.2019	1/8
Snitt og fasade mot sydvest	E-2	20.09.2019	1/9
Fasade sydøst og sydvest			15/4

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

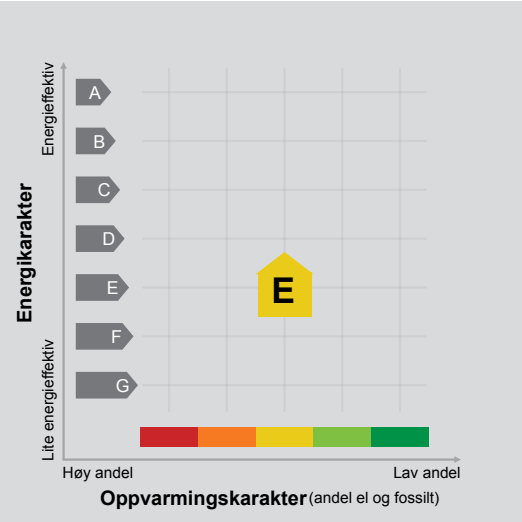
Postadresse: Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse: Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

ENERGIATTEST

Adresse	Colletts gate 39
Postnummer	0456
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	71
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80529279
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-87529
Dato	04.03.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Colletts gate 39 - Nabolaget Valleløkka - vurdert av 76 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Colletts gate Linje 37	2 min 0.2 km
Stengata Linje 17, 18	8 min 0.6 km
Majorstuen T-bane, buss, trikk	21 min 1.7 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	22 min 1.8 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	22 min 1.8 km

Skoler

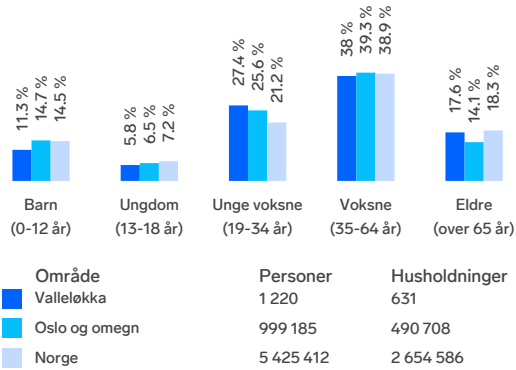
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	6 min 0.5 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	10 min 0.9 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	15 min 1.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	10 min 0.9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	12 min 1 km
Heltberg Bislett	10 min
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	10 min 0.9 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Lovisenberg Diakonale barnehage (1-5 å... 64 barn	7 min 0.6 km
Melkeveien barnehage (1-5 år) 69 barn	7 min 0.6 km
Den Jødiske barnehage (1-5 år) 29 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Joker Geitmyrsveien Søndagsåpent	7 min 0.6 km
Kiwi Adamstuen	7 min

Primære transportmidler

-  1. Buss
-  2. Gående
-  3. Sykkel

-  **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 89/100
-  **Kollektivtilbud**
Veldig bra 87/100
-  **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

Sport

- 

St. hanshaugen balløkke

5 min

Ballspill

0,4 km
- 

Bolteløkka - flerkativitetssal

5 min

Aktivitetshall

0,4 km
- 

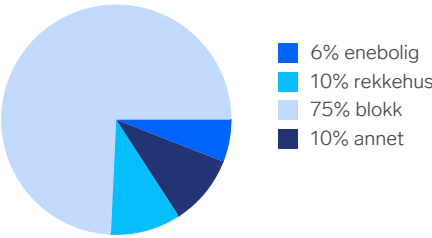
EVO Adamstuen

7 min
- 

The Work Out

8 min

Boligmasse



«Stille, grønt, hyggelige naboer, godt fellesskap, barnevennlig, lite trafikk.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

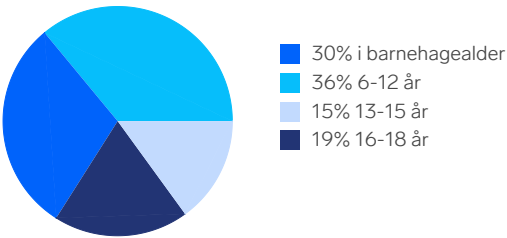
St.Hanshaugen Senter

10 min
- 

Boots apotek Bislett

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

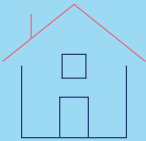
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Emera (kr 5 149 for Borettslagseiendom, kr 7 071 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 623 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiorordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiorordningen. Det er ingen tilsvarende garantiorordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

borettslagseiendom, kr 1000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com



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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslos meglere med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo Øst? Snakk med oss!



Francis Johansson-Merrick
Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no
+47 951 97 652

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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.

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

Gjennomføring av budgivning:

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

Budskjema

Francis Johansson-Merrick
francis.johansson-merrick@emera.no
951 97 652



Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømærket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING