

Colletts gate 45B



Velkommen til

Colletts gate 45B



Salgsoppgaven produsert 9. oktober 2025

Townhouseføelelsen ved St.Hanshaugen

Topp/ hjørneleilighet o/to plan med solrik takterrasse (13 kvm) og stor felles hage. 98 kvm gulvareal. Stille beliggende

Prisantydning	9 000 000,-
Fellesgjeld	125 573,-
Omkostninger	5 000,-
Totalpris	9 130 573,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 935,-
BRA-i	68 kvm
Totalt BRA	76 kvm
Soverom	2

Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1931

Megler	Kjetil Nilssen
Telefon	990 07 770
E-post	k.nilssen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Meget attraktiv beliggenhet like ved idylliske St. Hanshaugen park og Valleløkka
- Topp- og hjørneleilighet over to plan
- Solrik takterrasse på 13 kvm med nydelig utsyn. Takterrasse rehabilitert i 2024
- Stor, grønn felles hage med god plass til lek og grilling
- Vinduer fra tre sider som gir rikelig med naturlig lys og flott utsyn
- Arealeffektiv planløsning med store og luftige rom og 98 kvm gulvareal
- Boligen er vendt bort fra Colletts gate
- Meget pent flislagt bad som ble pusset opp i 2021
- Stor stue med god plass til sofagruppe og spisebord
- Loftsstue med utgang til takterrasse
- Stilrent kjøkken med god arbeidsplass og integrerte hvitevarer
- Kjellerbod på ca. 8 kvm og praktisk innvendig bod ved trapp
- Klassisk, arkitektonisk flott bygård fra 1931

Arealer og innhold

BRA-i:	68 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	76 kvm
TBA:	13 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Entré, stue, spisestue, kjøkken og bad.
Total BRA: 43 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 25 kvm. 2 soverom og loftstue
Total BRA: 25 kvm.
TBA: 13 kvm. Adgang til 13 kvm takterrasse fra loftstuen.

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 8 kvm.

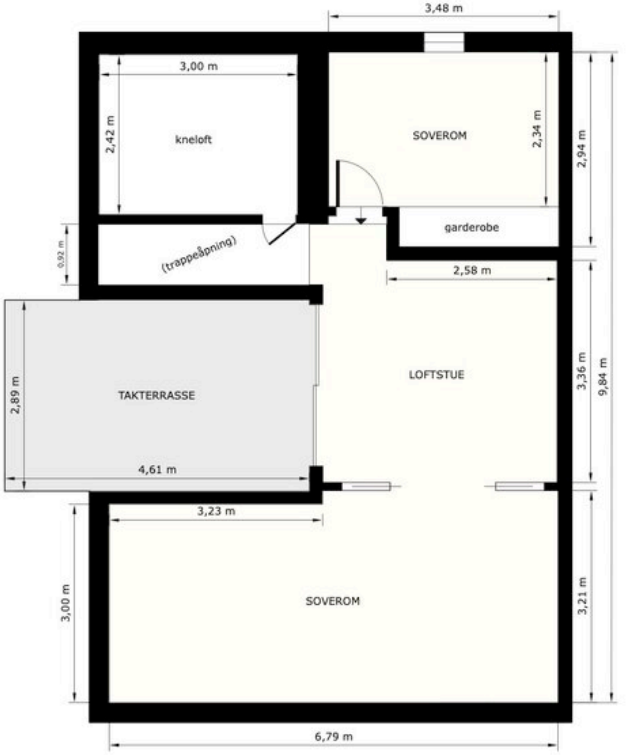
COLLETTS GATE 45B
2.ETG



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

COLLETTS GATE 45B
3.ETG



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.












HIMMEL
TOM T. HALL






Sapiens
PYNCHON






















ALLE
SAMMEN
Ronja
DINOTOPIA


HOSPITAL














45

Informasjon

Colletts gate 45B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0557/25

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selgere
Christoffer Nyegaard Mollestad
Julie Helseth Udal

Kjøpesum og omkostninger
9 000 000,- (Prisantydning)
125 573,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 125 573,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
5 000,- (Transportgebyr for aksjer)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
5 000,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
14 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 130 573,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 139 873,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1931

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 68 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 76 kvm
TBA: 13 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Entré, stue, spisestue, kjøkken og bad.
Total BRA: 43 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 25 kvm. 2 soverom og loftstue
Total BRA: 25 kvm.
TBA: 13 kvm. Adgang til 13 kvm takterrasse fra loftstuen.

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 8 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Ikke målbare arealer:
Totalt gulvareal i 3.etasje utgjør 55 kvm, hvorav 25 kvm utgjør måleverdig areal, 30 kvm utgjør arealer med lav himlingshøyde (ALH)

Innhold

2. Etasje:
Entré, stue, spisestue og kjøkken og bad.

3. Etasje:
2 soverom og loftstue. Lagringsbod i kneloft. Utgang til 13 kvm takterrasse fra loftstuen

Leiligheten disponerer 8 kvm bod i byggets underetasje.
Takhøyden er målt til 267 cm i stuen, og 249 cm i loftstuen.

Standard

2. etasje
Kjøkken: Belegg på gulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekovn, oppvaskmaskin, platetopp og kjøl/fryseskap.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, mekanisk avtrekk, dusjhjørne, servant, servantskap, rørfordelingsskap, stoppekran og veggmontert wc.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe og sikringsskap.

Spisestue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Trapp.

3. etasje
Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Panelovn. Skyvedørsgarderobe . Takvinduer i begge takflater (2 stk fra 2004).

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Takvindu (2004) ved inngangen til rommet.

Loftstue: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utgang til takterrasse og trapp

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo,

Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

2024:
• Takterrasse rehabilitert i forbindelse med vannlekkasje. Skaden ble utbedret utvendig og innvendig. Knevegg ble revet og bygget opp i sin helhet. Himling i stuen under terrasse ble skiftet i forbindelse med arbeidene. Ingen fuktproblematikk ble registrert på befaringsdagen.
• Snekkerarbeider på barnerom des 2024/jan 2025 etter oppdaget lekkasje ifm snøsmelting vinter 2024. Delvis sanering og gjenoppbygging av himling i stue etter lekkasje fra terrasse 2023. Service på takvinduer + fjerning av råteskade på ett takvindu på barnerom.

2021:
• Eltilsyn utført.
• Bad pusset opp i regi av eier.

2004:
• Loftsetasjen ble bygget om fra råloft til innredet 3.etg, med to soverom og loftstue. I forbindelse med arbeidene ble det også installert velux takvinduer på begge soverommene.

1996:
• Vinduer i 2.etg skiftet i regi av tidligere eier.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2020.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmanavn: Scanflis AS, Protan AS, TK Rørteknikk AS, Rett Elektro AS
Beskrivelse: Oppussing og utvidelse av bad sommeren 2021.

1.1. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmanavn: Protan AS
Beskrivelse: Protan AS: sveisemembran, sommeren 2021.

1.2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Beskrivelse: Som over

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmanavn: Ekrogn Tak og Membran AS, Storo Blikkenslagerverksted AS
Beskrivelse: Riving og ny konstruksjon av leilighetens terrasse etter lekkasje sommeren 2023. Utbedring av overgang tak/takvindu på barnerom etter

oppdaget lekkasje ifm snøsmelting vinteren 2024.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Firmanavn: Rett Elektro AS, Wethal Elektroentreprenør AS, Visjonel AS
Beskrivelse: Elektrikerarbeid ifm. oppussing bad sommer 2021. Tilkopling av ledning til taklampe etter arbeid i himling stue etter lekkasje terrasse, november 2024. Frakoplet gammel kuttet varmekabel fra takrennenedløp fra terrasse, 11. oktober 2024. Ny varmekabel i nedløp/takrenne fra terrassesluk, samt påkopling til eksisterende bryter, 1. november 2024. Byttet defekt komfyrvakt, 3. januar 2025. Bytte av armatur belysning over kjøkkenbenk, 29. september 2025.

4.1. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Firmanavn: Rejlers Elsikkerhet AS
Beskrivelse: Kontroll gjennomført av Rejlers Elsikkerhet AS pva. Elvia. Ett avvik på bad, utbedret ved oppussing av bad samme sommer.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmanavn: Olimb Rørfornying AS
Beskrivelse: Se over om baderomsoppussing og sluk/nedløp terrasse.
Fellesarealer: Aksjelaget gjennomførte rørfornying mot kommunalt tilknytningspunkt i mars 2022.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Beskrivelse: Utbygging av bygningens loft ferdigstilt ca. 2004.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskrivelse: Periodevis kontroll av bergvarmeanlegg i kjeller.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmanavn: Ansnes Entreprenør AS, Polygon/Gjensidige, Berg Byggservice AS, Rikter bygg AS
Beskrivelse: Snekkerarbeider på barnerom des 2024/jan 2025 etter oppdaget lekkasje ifm snøsmelting vinter 2024. Delvis sanering og gjenoppbygging av himling i stue etter lekkasje fra terrasse 2023. Service på takvinduer + fjerning av råteskade på ett takvindu på barnerom. Aksjelaget kjøpt inn og satt opp ny hagestue/redskapsskjul i hagen sommeren 2023.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskrivelse: Leilighetens bod i kjeller noe fuktig, med noe saltutslag på vegg mot grunn.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja

Beskrivelse: Se over om utbedret enkeltstående avvik ved el-kontroll 2021.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Firmanavn: Rørlegger Sentralen AS
Beskrivelse: Liten sprekk i et soilrør i fyrrom i kjeller (ikke kloakk) tettet av Rørlegger Sentralen AS, september 2023.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskrivelse: Etter lekkasje fra terrasse i 2023 er det nattestid til tider observert et fåtall sølvkre på gulv i stue i et avgrenset område ved vindu inn mot Valleløkken (under terrasssen). Gradvis sjeldnere sett etter utbedring av lekkasjen sommer 2024. Også sett ved et par anledninger på kott/loftsbod. Om våren har det i kortere perioder og i varierende grad fra år til år blitt observert maur inne. Ikke observert vår 2025, som sammenfaller med utbedring av terrasse/himling sommer 2024.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Beskrivelse: Tilstandsrapport fra forrige eiers salg, 2020, tilgjengelig i aktuelle salgsoppgave. Skademeldinger fra lekkasjer 2023 og 2024, samt kontantoppgjør for sistnevnte.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Beskrivelse: Se salgsoppgave fra forrige eiers salg i 2020.

Kommentar fra selger: Vedlikeholdsbehov, herunder hva som prioriteres, vurderes fortløpende av styret. Husleien justeres jevnlig for å holde følge med kostnadsvekst. Intet konkret fastsatt for den nærmeste tiden, men oppussing av oppganger samt undersøkelser av takets tilstand er punkter som vil kunne bli aktuelle.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.
Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Erik Bjørbæk Iversen

Byggemåte
Leilighet er oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i teglstein og støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et valmtak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Innbo og løsøre
Hvitevarer i kjøkken medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - gul
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- radiatorer tilknyttet bergvarme. Oppvarming er inkludert i felleskostnadene.
- panelovner på det ene soverommet og i loftstuen.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris for fjernvarme.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på
2024: 9000 kWh
2023: 8600kwh
2022: 6000kwh
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 935,- pr. mnd.
Inkluderer: Oppvarming radiatorer, renter og avdrag, divserse driftskostnader, felles bygningsforsikring og kommunal avgifter.

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 prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Telia til 679 kr i mnd.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Aksjelagets navn er AS Colletts gate 45.
Selskapet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931 036 823. Boligselskapet ligger i Oslo kommune og har gnr. 217 og bnr. 75.
Boligselskapet er ikke underlagt revisjonsplikt. Forretningsfører er Birthe Ottem, beboer i Collettsgate 45 AS.
Kontaktinformasjon til styret/ styrets leder: birtheo@broadpark.no / colletsgate@gmail.com

I forbindelse av utskifting av oljefyr og innføring av bergvarme ble det tatt opp et lån i Handelsbanken. Dette lånet ble refinansiert og påøkt med NOK 300 000,- i forbindelse med finansiering av prosjekt for rehabilitering av avløpsrør/tilkopling til kommunalt avløp vinteren 2022. Ved utgangen av 2024 var lånet på NOK 734 036,-.
Det bemerkes for ordens skyld at lånet i Handelsbanken igjen ble refinansiert med NOK 200 000,- våren 2025 for å finansiere kostnad for utbedring etter vannlekkasje fra tak/takvindu hos beboer vinteren 24/25 samt ha midler tilgjengelig til å reparere eller bytte ut dør til oppgang B.

Forretningsfører

Birthe Ottem

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret iht. aksjeloven. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for at overdragelsen blir godkjent, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 125 573,-pr. 06.10.2025

Borettslaget har ikke en IN-ordning, og det er derfor ikke mulig for andelseiere å betale ned sin andel av fellesgjelden separat. Fellesgjelden betjenes kollektivt gjennom månedlige felleskostnader.
Estimert totalt lånebeløp: 911 344,-
Rentesats. 7,6%
Lånet løper til: 12. jan 2036
Type lån: Annuitet

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 2 410,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsresultatet for 2024 viser et underskudd på NOK 125 790,-, sammenlignet med et underskudd på 170 149,- for 2023. Der det i 2023 ble brukt betydelige midler på kjøp og oppføring av ny redskapsbod, ble det i 2024 pådratt større kostnader til ulike håndverkertjenester utover normalt vedlikehold i tillegg til at resultatet er preget av generell underdekning i selskapets inntekter.

Styret vedtok våren 2025 justering av husleien med 30 prosent. De opplyste felleskostnadene i salgsoppgaven inkluderer allerede denne økningen. Med en slik justering styrer selskapet mot et vesentlig bedret og forhåpentligvis positivt resultat for 2025 (basert på noen forutsetninger om strømpriser og rentenivå), men det er ikke rom for omfattende ekstraordinære kostnader.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Leietakerne i de respektive oppgangene i 2.etg rengjør annenhver gang, etter egen fastsatt syklus, 2. etg og trappen mellom 1. og 2. etg, én gang i uken.
Leietakerne i de respektive oppganger i 1.etg rengjør annenhver gang, etter egen fastsatt syklus, inngangspartiet og 1.etg, én gang i uken. Kjellertrappen må vaskes med jevne mellomrom og alle oppfordres til å vaske denne på eget initiativ.
Alle har ansvar for gressklipping, generelt hagearbeid og snømåking.

Dugnad

Alle leietakere plikter å delta i dugnadsarbeidet som utføres minst to ganger i året, og i annet fellesarbeid vedtatt av styret.

Dyrehold

Det kan ikke holdes kjæledyr uten styrets godkjennelse.

Aksjeselskapets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 77574039

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 888 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under annonserte visninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Colletts gate 45B ligger i det attraktive nabolaget Valleløkka, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne. Området er kjent for sitt barnevennlige miljø med lite trafikk, stille og grønne omgivelser, samt et godt naboskap med hyggelige naboer og et sterkt fellesskap.

Med den frodige og velholdte St. Hanshaugen park som nærmeste nabo, er dette et perfekt sted for deg som ønsker å kombinere det beste fra byliv og natur. Parken byr på store grøntområder, vakre stier, utsiktspunkter og hyggelige sitteplasser - perfekt for søndagsturen, morgenkaffen i solen eller piknik med venner.

Nabolaget har et levende og mangfoldig servicetilbud. I nærområdet finner du et rikt utvalg av kaféer, restauranter og spesialforretninger. Her kan du for eksempel nyte en kopp kaffe hos Java, spise en god middag på Smalhans, eller ta turen innom Kolonialen for kvalitetsvarer og hyggelig stemning. Området preges av lokale aktører og et uformelt, men sofistikert miljø - et sted mange trives og gjerne blir værende i.

Dagligvarebutikker, apotek og helsetjenester er lett tilgjengelig, og det er kort vei til offentlig kommunikasjon, med både buss og trikk innen få minutters gange. I tillegg er det flere bysykkelstasjoner i nærheten, samt gode sykkelveier for deg som ønsker en grønnere hverdag. For barnefamilier finnes det både barnehager og skoler i nærområdet, og for studenter er det kort vei til Universitetet i Oslo, Lovisenberg og flere andre utdanningsinstitusjoner.

For de som er glad i friluftsliv, er det kort vei til St. Hanshaugen balløkke og Evald Ryghs plass, begge kun 7 minutters gange unna. Treningsmuligheter finnes også i nærheten, med Fresh Fitness St. Hanshaugen og EVO Adamstuen, begge innen 9 minutters gangavstand.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med busslinje 37 fra Lovisenberg, bare 3 minutters gange fra boligen. Stensgata, som ligger 10 minutter unna, tilbyr trikkelinjene 17 og 18. For lengre reiser er Nationaltheatret stasjon og Oslo S innen rekkevidde, henholdsvis 23 minutter og 9 minutter unna med kollektivtransport.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1932. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av redskapsbod fra 1997. Redskapsboden ble i 2023 revet og ny redskapsbod/ pergola oppført. Ny redskapsbod er plassert nærmere nabogrense enn 1meter. Det medfører søknadsplikt å oppføre frittstående bygg nærmere enn 1 meter til nabogrensen. Det er ikke søkt om oppføring av denne redskapsboden/pergolaen.

Det foreligger ferdigattest for innredning av leiligheter på loft datert 19.09.2005. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Rom på loftsplan som i dag benyttes som soverom er i de byggemeldte og godkjente tegningene angitt som arbeidsrom, mens rom som idag benyttes som loftstue er angitt som soverom/ arbeidsrom.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen

og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Reguleringsplaner og arealplaner

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Arealplaner
Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn - Sykkeltrasé
Saksnummer 202207037 - Reguleringssak
Mottatt sak 03.11.2023
Kobling Denne saken fortsetter i sak 2025/06772
Status Saken er avsluttet
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.
Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.
Bystyret vedtok 29.1.2025, sak 15/25 fjerning av parkeringsplasser i Ullevålsveien. Som følge av bystyrets vedtak ønsker byrådsavdelingen for miljø og samferdsel at planforslaget ikke sendes fra PBE til politisk behandling før det er avklart hvordan bystyrets vedtak skal følges opp.
BYM ba derfor i februar 2025 om at saken settes i bero. BYM vil komme tilbake med ny fremdriftsplan når videre prosess er avklart i samråd med byrådsavdelingen.

Vallegata 15 B - innsetting av balkongdør og utskifting av takvinduer
Saksnummer 2025/10710 - Byggesak
Mottatt sak 24.09.2025
Status Under behandling
Eier ønsker å sette inn balkongdør i stedet for eksisterende vindu i gavlvegg, og montere noe større takvinduer og flytte disse lenger ned på takflaten for å få bedre sikt ut. Løsningene vil få tilsvarende plassering som i Vallegata 15d.

Vallegata 7 - riving og oppføring av tilbygg, horisontaldelt tomannsbolig omgjøres til vertikaldelt tomannsbolig
Saksnummer 2025/11619 - Byggesak
Mottatt sak 06.10.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202457052
Status Under behandling
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.
Vallegata 7 er opprinnelig en murvilla i to etasjer og kjeller, beliggende ved St. Hanshaugen park ibydel St. Hanshaugen. Den opprinnelige delen av bygningen er oppført i 1948.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På aksjelagets eiendom er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel. Det er ikke heftelser notert i aksjene som følger leiligheten.

301/217/75:
05.07.1950 - Dokumentnr: 301818 - Best. om vann/kloakkledn.
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.1888 - Dokumentnr: 900150 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA GEITMYRSVEIEN 24 - UTGÅTT

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet

av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en

som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring

mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for 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 budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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 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.

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som 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 misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 109 506,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Samlet skal selger betale kr. 175 696,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 10. oktober 2025

Ansvarlig megler

Kjetil Nilssen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99007770

Megler

Line Fjeldstad, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45243222

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.
- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Colletts gate 45B

Colletts gate 45B

Nabolaget Valleløkka - vurdert av 78 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	7 min 0.6 km
Ila skole (1-7 kl.)	550 elever, 28 klasser	9 min 0.8 km
Sagene skole (1-10 kl.)	517 elever, 27 klasser	17 min 1.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	14 min 1.2 km
Heltberg Bislett		11 min
Akademiet videregående skole O...	450 elever	12 min 1 km

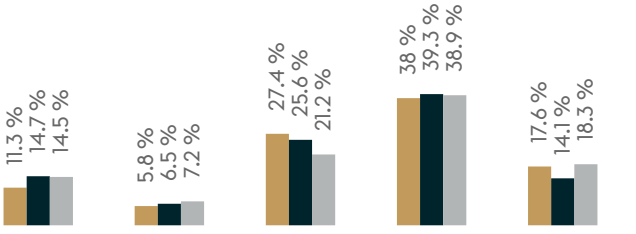
Offentlig transport

Lovisenberg	Linje 37	3 min 0.3 km
Stensgata	Linje 17, 18	10 min 0.8 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	23 min 2 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	23 min 2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.1 km

Barnehager

Lovisenberg Diakonale barnehag...	64 barn	6 min 0.5 km
Den Jødiske barnehage (1-5 år)	29 barn	8 min 0.7 km
Løkkeberg barnehage (1-5 år)	54 barn	8 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Valleløkka	1 220	631
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Sykkel

Sport

St. hanshaugen balløkke	7 min
Evald Ryghs plass	7 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	9 min
EVO Adamstuen	9 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Vedlikehold veier
Godt velholdt 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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

Colletts gate 45 B
0456 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1931
BRA: 76 m^2
BRA-i: 68 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	9	7	1	0

Supertakst
GNR: 217 BNR: 75
Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom
garpeiendom@gmail.com
91301273
Colletts gate 45 B
0456 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/36510

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Tilstandsgrad 3 settes pga standardens krav til planhet. Det er ikke registrert vesentlige skader som gir grunn til strakstiltak. Setninger som dette er forholdsvis normalt på boliger bygget på denne tiden (1800 til tidlig 1900-tall).

3. ETASJE
Kjøkken:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 1 mm, 4 mm.
Lokalt avvik: 4 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 4 mm (venstre), 3 mm (rett frem), 1 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 4 mm.

Stue:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 4 mm, 6 mm, 6 mm.
Lokalt avvik: 6 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 21 mm (venstre), 31 mm (rett frem), 16 mm (høyre), 14 mm (midt på gulvet).
Avvik: 31 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

(TG2) REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 7,58 meter til bakken.

Rekkverket blir målt til 92 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 100 cm.

(TG1) KONSTRUKSJON OG TEKKING:
Ingen merknader.

Anbefalte tiltak

Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Konsekvens: Fallulykker.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 100 cm over gulv.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Anbefalte tiltak

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Utvendig trevirke kan råtne over tid og åpningsmekanismen kan bli vanskeligere å betjene. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål. Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

Oppsummering av avtrekk

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

Trapp

Oppsummering

Trappen mangler stedvis rekkverk.

Tilstandgrad 2 settes pga behov for rekkverk på begge sider i trappen. På befaringsdagen er det kun rekkverk på en av sidene.
Konsekvens av dette kan være personskader ved fall i trappen.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere rekkverk på veggsiden slik at trappen får rekkverk på begge sider i hele trappeløpet. Dette vil bedre personsikkerheten, og er et krav i alle trapper i henhold til dagens krav (tek17).

Avløpsrør

Oppsummering

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt med bruk av vakuumventil (durgoventil).

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Tilstandsgrad 2 settes pga generell aldersbetraktning, og det vil bli behov for å skifte ute soilrøret på sikt, eller eventuellt få gjennomført en rørfornying, ved at man renser de eksisterende avløpsrørene og behandler innsiden med epoxy/strømpe for fornyet levetid.

Anbefalte tiltak

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens på kort sikt.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning eller fornying/rehabilitering av rør.

Vannbåren varme

Oppsummering

Tg2 settes pga alder på radiatorovnene. Det er ikke behov for strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for reparasjoner eller utskifting på sikt.

Anbefalte tiltak

Årsak: Alder.
Konsekvens: Ventiler kan bli tunge å betjene over tid og lekkasjer kan oppstå.
Tiltak: Det kan bli behov for utskiftinger på sikt. Ikke behov for strakstiltak men jevnlig vedlikehold anbefales.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.9.2025

Rapportdato
7.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Christoffer Nyegaard Mollestad**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen**
Firma: **Garp Eiendom**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Telefon: **91301273**
Epost: **garpeiendom@gmail.com**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: **Colletts gate 45 B, 0456 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **217** Bruksnr: **75** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1931**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i teglstein og støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et valmtak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Innhold

Primærrom:
2. etasje: Kjøkken, stue, bad, entre, spisestue.
3. etasje: 2 soverom, loftstue.

Standard

2. etasje

Kjøkken: Belegg på gulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekovn, oppvaskmaskin, platetopp og kjøl/fryseskap.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, mekanisk avtrekk, dusjhjørne, servant, servantskap, rørfordelingsskap, stoppekran og veggmontert wc.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe og sikringsskap.

Spisestue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Trapp.

3. etasje

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Panelovn. Skyvedørsgarderobe . Takvinduer i begge takflater (2 stk fra 2004).

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Takvindu (2004) ved inngangen til rommet.

Loftstue: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utgang til takterrasse og trapp.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1996	Vinduer i 2.etg skiftet i regi av tidligere eier.	Nei
2004	Loftsetasjen ble bygget om fra råloft til innredet 3.etg, med to soverom og loftstue. I forbindelse med arbeidene ble det også installert velux takvinduer på begge soverommene.	Nei
2021	Eltilsyn utført.	Ja
2021	Bad pusset opp i regi av eier.	Ja
2024	Takterrasse rehabilitert i forbindelse med vannlekkasje. Skaden ble utbedret utvendig og innvendig. Knevegg ble revet og bygget opp i sin helhet. Himling i stuen under terrasse ble skiftet i forbindelse med arbeidene. Ingen fuktproblematikk ble registrert på befaringsdagen.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Romhenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	25	25	0	0	13
2. etasje	43	43	0	0	0
Kjeller	8	0	8	0	0
Totalt m²	**76**	**68**	**8**	**0**	**13**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
3. etasje	55	25	30
Totalt m²	**55**	**25**	**30**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	25	25	0	2 soverom og loftstue.	Ingen sekundærrom. 7 kvm lagringsplass på kneloft.
2. etasje	43	43	0	Entré, stue, spisestue, kjøkken og bad.	Ingen sekundærrom.
Kjeller	8	0	8	Ingen primærrom	Kjellerbod i fellesareal.
Totalt m²	**76**	**68**	**8**		

Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 13 kvm takterrasse fra loftstuen.
Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder. Lagringsplass (7 kvm) på kneloft ved trappen).
Eksterne boder: Kjellerbod på 8 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 267 cm i stuen, og 249 cm i loftstuen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**

(TG2) REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 7,58 meter til bakken.

Rekkverket blir målt til 92 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 100 cm.

(TG1) KONSTRUKSJON OG TEKKING:
Ingen merknader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Konsekvens: Fallulykker.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 100 cm over gulv.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 1996. Takvinduer: 3 stk Velux vindusfelt i taket (bestående av 4 takvinduer). Vinduene har 3-lags glass i trekarmer og er fra ca 2004. Innerdører: Slette hvitmalte innerdører med porøs kjerne. Ytterdører: Sikkerhetsdør fra Swedoor med brann og lydklassifisering B30/db35.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Utvendig trevirke kan råtne over tid og åpningsmekanismen kan bli vanskeligere å betjene. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-3**

Tilstandsgrad 3 settes pga standardens krav til planhet. Det er ikke registrert vesentlige skader som gir grunn til strakstiltak. Setninger som dette er forholdsvis normalt på boliger bygget på denne tiden (1800 til tidlig 1900-tall).

3. ETASJE
Kjøkken:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 1 mm, 4 mm.
Lokalt avvik: 4 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 4 mm (venstre), 3 mm (rett frem), 1 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 4 mm.

Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 4 mm, 6 mm, 6 mm.
Lokalt avvik: 6 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 21 mm (venstre), 31 mm (rett frem), 16 mm (høyre), 14 mm (midt på gulvet).
Avvik: 31 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Utbedringskostnader **Ingen umiddelbar kostnad**

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål. Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Trapp

Beskrivelse
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-2

Trappen mangler stedvis rekkverk.

Tilstandgrad 2 settes pga behov for rekkverk på begge sider i trappen. På befaringsdagen er det kun rekkverk på en av sidene.
Konsekvens av dette kan være personskader ved fall i trappen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å montere rekkverk på veggsiden slik at trappen får rekkverk på begge sider i hele trappeløpet. Dette vil bedre personsikkerheten, og er et krav i alle trapper i henhold til dagens krav (tek17).

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Soilrør av støpejern.
Innvendige avløpsrør av plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt med bruk av vakuumventil (durgoventil).

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Tilstandsgrad 2 settes pga generell aldersbetraktning, og det vil bli behov for å skifte ute soilrøret på sikt, eller eventuellt få gjennomført en rørfornying, ved at man renser de eksisterende avløpsrørene og behandler innsiden med epoxy/strømpe for fornyet levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens på kort sikt.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning eller fornying/rehabilitering av rør.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Oppgradert i forbindelse med oppussing av badet.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**
Ingen merknader.	

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	**TG-1**
Sikringsskapet er plassert i entré. Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal. Eier har fremlagt dokumentasjon på utført kontroll som godkjenner anlegget og det anbefales derfor ingen spesielle tiltak.	

6.10 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	**TG-2**
Tg2 settes pga alder på radiatorovnene. Det er ikke behov for strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for reparasjoner eller utskifting på sikt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Årsak: Alder. Konsekvens: Ventiler kan bli tunge å betjene over tid og lekkasjer kan oppstå. Tiltak: Det kan bli behov for utskiftinger på sikt. Ikke behov for strakstiltak men jevnlig vedlikehold anbefales.	

6.11 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Når var siste service på anlegget?	
2024	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	**TG-1**
Eier opplyser at anlegget eies av sameiet og det er ikke registrert skader eller avvik på varmesentral plassert i kjelleren.	

6.12 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert i skap.	
Årstall	
2021	

Størrelse
120 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Ingen merknader.	

6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Boligen har naturlig ventilasjon via veggkanaler kombinert med mekanisk vifte på våtrom. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.	

6.14 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Pusset opp 2021.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1
FALL MOT SLUK: Målt fall utenfor dusjsonen: flatt gulv Målt fall i dusjsonen: 1:100 Målt høydeforskjell terskel/slukrist: +25 mm Eventuell nedsenket dusjnisje: 5-10 mm Eventuell membranoppkant ved døren: +15 mm Gulvet tilfredsstiller dagens krav om fall mot sluk.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen merknader.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vegghengt toalett.
Dusjhjørne.
Servantskap med blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen merknader.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ingen merknader. Avtrekket er funksjonstestet med papir, og det er registrert sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør som kan kunne skades av hullsagen. Det er vurdert som ikke forsvarlig å ta hull på det aktuelle stedet. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er framlagt bilder tatt under oppføring.	

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mollestad, Christoffer Nyegaard	9578-5998-4-773493	2025-09-29 18:53:03
Udal, Julie Helseth	9578-5990-4-3315128	2025-09-29 20:18:01

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
29. sep. 2025

Oppdragsnummer
8-0557/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Colletts gate 45B, 0456 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Julie Helseth Udal, Christoffer Nyegaard Mollestad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 77574039
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppussing og utvidelse av bad sommeren 2021. Scanflis AS: riving, murerarbeid, flislegging med videre, ansvar for gjennomføring Protan AS: sveisemembran TK Rørteknikk AS: vvs-installasjon, rør-i-rør-system, installasjon av ny varmtvannsbereder, montere kran på rør i kjelleren Rett Elektro AS: varmekabler, termostat, ny kurs til vaskemaskin, ny kurs til VVB, 5 downlights med dimmer 1 vifte 2 polt bryter, stikk ved vask, speil punkt med bryter

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Protan AS: sveisemembran, sommeren 2021 jf. om baderomsoppussing som nevnt over.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Som over

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1. Vår/sommer 2024: Riving og ny konstruksjon av leilighetens terrasse etter lekkasje sommeren 2023. Terrassen gjenoppbygget fra bjelkelag toppet med sveiset asfaltdekke, nytt sluk, avtagbare heller på bein, diverse beslag. Utført ved Ekrogn Tak og Membran AS (ansvarlig for gjennomføring, herunder skaffe rørlegger) og Storo Blikkenslagerverksted AS (underleverandør til Ekrogn), 2. Storo Blikkenslagerverksted, tidlig høst 2024, utbedring av overgang tak/takvindu på barnerom etter oppdaget lekkasje ifm snøsmelting vinteren 2024 (i regi av aksjelaget).

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rett Elektro AS: Elektrikerarbeid ifm. oppussing bad sommer 2021, jf. ovenfor. Wethal Elektroentreprenør AS, tilkopling av ledning til taklampe etter arbeid i himling stue etter lekkasje terrasse (jf. over), november 2024. Utført på oppdrag av Polygon/Gjensidige. Visjonel AS, frakoplet gammel kuttet varmekabel fra takrennenedløp fra terrasse, 11. oktober 2024. Visjonel AS, ny varmekabel i nedløp/takrenne fra terrassesluk, samt påkopling til eksisterende bryter, 1. november 2024. Visjonel AS, byttet defekt komfyrvakt, 3. januar 2025. Visjonel AS, bytte av armatur belysning over kjøkkenbenk, 29. september 2025. Videre viser selgers egenerklæring fra forrige salg i 2020 til elektroarbeider ved Elektrokameratene AS i tilknytning til kjøkken og sikringsskap, med "nye automatsikringer, overspenningsvern, ny kurs til kjøkken, komfyrvakt og div. stikkontakter kjøkken". Har ikke nærmere dokumentasjon på dette. Fellesarealer: Nettleverandør Elvia satt inn ny strømmåler for fellesanlegget (dvs. for strømforbruk i fellesområder) i 2024 etter at den forrige ble frakoplet ifm. installasjon av bergvarme. I den sammenheng utførte Fagerborg Installasjon AS en del arbeider på fellesanlegget, herunder satt inn et tilleggssikringsskap for ny måler (av plasshensyn) samt ny hovedsikring og omkopler tilpasset anlegget.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Juni 2021, kontroll gjennomført av Rejlers Elsikkerhet AS pva. Elvia. Ett avvik på bad, utbedret ved oppussing av bad samme sommer.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se over om baderomsoppussing og sluk/nedløp terrasse. Fellesarealer: Aksjelaget gjennomførte rørfornying mot kommunalt tilknytningspunkt i mars 2022. Utført av Olimb Rørfornying AS. Fellesarealer: Bergvarme for sentralfyr innstallert i 2018.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Før vår eietid. Utbygging av bygningens loft ferdigstilt ca. 2004. Ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten foreligger.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Periodevis kontroll av bergvarmeanlegg i kjeller. Kontrollavtale håndteres av styret.

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ansnes Entreprenør AS. Snekkerarbeider på barnerom des 2024/jan 2025 etter oppdaget lekkasje ifm snøsmelting vinter 2024, (som nevnt over vedrørende arbeid ved Storo Blikkenslagerverksted på tak /takvindu). Ansnes byttet skadet del av himling, hel knevegg samt gulv (ny parkett). Vannskade / følgeskade var dekket av aksjelagets byggforsikring. Arbeidet avdekkket for øvrig feilplassering av dampsperre i knevegg. Kneveggen ble rekonstruert for eiers regning ved ny dampsperre, isolasjon, luftespalte mot mur, ny gipsvegg, samt ventil. Bytte av gulv avdekket også noe skade på gulv mot terrasse (formodentlig fra terrasselekkasje fra denne ble utbedret), som også ble utbedret før nytt gulv ble lagt. Polygon/Gjensidige, sommer 2024: Delvis sanering (herunder fjerning av vannskadet materiale) og gjenoppbygging av himling i stue (den del som ligger under terrassen) etter lekkasje fra terrasse 2023. Foretatt i forlengelsen av utbedring av terrassen i 2024. Dekket av aksjelagets forsikring i Gjensidige. Berg Byggservice AS (Velux servicepartner). Service på takvinduer + fjerning av råteskade på ett takvindu på barnerom. Vinter 2021. Aksjelaget kjøpt inn og satt opp ny hagestue/redskapsskjul i hagen sommeren 2023. Satt opp ved Rikter bygg AS i regi av styret.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Enkelte fliser/fug i dusj bærer noe preg av bruk. Liten vannskade på servantskap som følge av vannsøl, kun synlig fra siden av skap mot hjørne. Skaden er tørket.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Leilighetens bod i kjeller noe fuktig, med noe saltutslag på vegg mot grunn. Kan for ordens skyld nevnes at kjellerbod tilhørende annen leilighet har begrenset fuktskade på vegg satt opp i bod mot murvegg mot grunn. Uhensiktsmessig konstruksjon, under utbedring så vidt selger er bekjent. Berører ikke øvrige arealer.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: Se kommentarer foran om arbeider ifm. lekkasjer samt service takvinduer. Alt utbedret. Noe kondens på kott/loftsbod i tredje etasje observert ved en anledning vinterstid 2024, ikke opplevd som noe problem i praksis. Kan iht råd fra fagmann avbøtes med en liten panelovn i boden.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: Se over om utbedret enkeltstående avvik ved el-kontroll 2021.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Fellesarealer: Liten sprekk i et soilrør i fyrrom i kjeller (ikke kloakk) tettet av Rørlegger Sentralen AS, september 2023. Ledet ikke til skade på fyrromet (som har sluk).

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Etter lekkasje fra terrasse i 2023 er det nattestid til tider observert et fåtall sølvkre på gulv i stue i et avgrenset område ved vindu inn mot Valleløkken (under terrasssen). Gradvis sjeldnere sett etter utbedring av lekkasjen sommer 2024. Også sett ved et par anledninger på kott/loftsbod. Om våren har det i kortere perioder og i varierende grad fra år til år blitt observert maur inne. Ikke observert vår 2025, som sammenfaller med utbedring av terrasse/himling sommer 2024.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra forrige eiers salg, 2020, tilgjengelig i aktuelle salgsoppgave. Skademeldinger fra lekkasjer 2023 og 2024, samt kontantoppgjør for sistnevnte.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Se salgsoppgave fra forrige eiers salg i 2020.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Vedlikeholdsbehov, herunder hva som prioriteres, vurderes fortløpende av styret. Husleien justeres jevnlig for å holde følge med kostnadsvekst. Intet konkret fastsatt for den nærmeste tiden, men oppussing av oppganger samt undersøkelser av takets tilstand er punkter som vil kunne bli aktuelle.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 8-0557/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Udal, Julie Helseth	2025-09-29	Mollestad, Christoffer Nyegaard	2025-09-29

Identifikasjon

bankID Udal, Julie Helseth

Identifikasjon

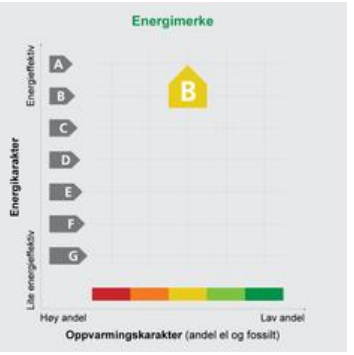
bankID Mollestad, Christoffer Nyegaard

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Colletts gate 45b
Postnr	0456
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	33-36 og 165-180 / 10005
Gnr.	217
Bnr.	75
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0202
Merkenr.	A2020-1094478
Dato	04.02.2020



Innmeldt av	Sofie Waage Skjeflo

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1931
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe
Varmepumpe:	Henter varme fra jord/grunn/fjell
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Colletts gate 45b
Postnr/Sted: 0456 Oslo
Leilighetsnummer: 10005
Bolignr: H0202
Dato: 04.02.2020 22:56:42
Energimerkenummer: A2020-1094478
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Sofie Waage Skjeflo

Gnr: 217
Bnr: 75
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

NORDVIK

nordvikbolig.no

Birthe Ottem

Colletts gate 45 A
0456 Oslo

Vår ref: 8-0557/25
Oslo, 26.09.2025

Megleropplysninger på Colletts gate 45B -i AS Collettsgate 45, org.nr. 931 036 823 i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Christoffer Nyegaard Mollestad	Colletts gate 45 B, 0456 Oslo	02.08.1984
Julie Helseth Udal	Colletts gate 45 B, 0456 Oslo	15.10.1989

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn: Christoffer Mollestad	Tlf.: 97672898	E-post.: cnmollestad@gmail.com	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Aksjeselskapets eiendommer:	Gnr.: 217	Bnr.: 75	Snr.:	Kommune: Oslo
Aksjeselskapets org.nr andelens aksjenr:	931 036 823/ 165-180, 33-36	Tomten er [x] eiet [ ] festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har aksjeselskapet mottatt nabovarsel?	[ ] Ja [x] Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	[ ] Ja [x] Nei	Følger det særskilte forpliktelser med disse aksjene?	[ ] Ja [x] Nei	
Forsikring for aksjeselskapet	Forsikringsselskap og polisenr.: Gjensidige, 77574039			
Har aksjeselskapet hussoppforsikring?	[ ] Ja [x] Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
PARKERING OG GARASJE				
Medfølger det p-/garasjeplass?	[ ] Ja [x] Nei	Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?				
Er det mulig for el-bil lading i aksjeselskapet?	[ ] Ja [x] Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr	

NORDVIK

nordvikbolig.no

DYREHOLD						
Er dyrehold tillatt?	[x] Ja [ ] Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Krever styregodkjennelse				
Er det forkjøpsrett i aksjeselskapet?	[ ] Ja [x] Nei	Antall dagers forkjøpsrett:				
Er det spesielle forhold knyttet til utprøving av forkjøpsretten?	[ ] Ja [ ] Nei	Hvis ja, hvilke?				
Er fremleie tillatt?	[x] Ja [ ] Nei	Evt. vilkår for fremleie? Kun iht lovens regler, krever samtykke				
Kreves styregodkjenning av ny eier?	[x] Ja [ ] Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? birtheo@broadpark.no / colletsgate@gmail.com				
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE						
Aksjeselskapets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:	
1 Handelsbanken	911 344	12. jan 2036	7,6%	10 704 (renter + avdrag)	12. mai 2025 (etter refin.)	
2						
Betaler aksjeselskapet avdrag på fellesgjelden?	[x] Ja [ ] Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? 10 år, 4 mnd				
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er aksjens andel fellesgjeld?	Kr 125 573					
Har aksjeselskapet formue?	[x] Ja [ ] Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 17 487 (per 31.12.24)	Hva er aksjens andel formue? Kr 2410 (per 31.12.24)			
Finnes det tilhørende partialobligasjon/innskuddsbevis til aksjen?	[ ] Ja [X] Nei					
HUSLEIE OG ANDRE KOSTNADER						
Husleie pr. mnd.	Kr 4935	Er det restanse?	[ ] Ja [x] Nei	Hvis ja, restanse kr		
Forfallsdato: 1. hver måned	Husleien inkluderer: Oppvarming radiatorer, renter og avdrag, div drift og kom.avg.					
Husleiens fordeling på ulike poster pr. mnd. hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter: N/A						
Avregnes husleien?	[ ] Ja [x] Nei	Er det planlagt endringer av husleien?	[ ] Ja [X] Nei			
Hvis ja, ny husleie:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato			
Har aksjeselskapet sikringsfond?	[ ] Ja [X] Nei	Hvis ja, i hvilken bank/forsikringsselskap?				

NORDVIK

Nordvik Majorstuen
Org.nr: 914449936
Sørkedalsveien 8C, 0369 Oslo

NORDVIK

nordvikbolig.no

POSTER TIL SKATTEMELDINGEN			
Aksjens renteinntekter kr:	406	Aksjens renteutgifter kr:	8147

GEBYR				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	[X] Ja [ ] Nei	Hvis ja, kr	5000	Kontonummer for betaling: 9492 05 70121
Tas det et gebyr for opplysningene?	[ ] Ja [x] Nei	Hvis ja, kr		Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr		Kontonummer for betaling:

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her:

For Birthe Ottem

Oslo 6.10.2025
Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for fellesgjelden
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post l.fjeldstad@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Line Fjeldstad
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
+47 452 43 222 / l.fjeldstad@nordvikbolig.no

CG45 AS Generalforsamling 2025

Vedrørende	Dato	Referanse
GF Collettsgate 45 AS	22. juni 2025	

Møtedato og tid
Tirsdag 24.06 Kl. 18.00

Møtets varighet
Ca 1 time

Møtested
I hagen

Agenda

1. Godkjenning av innkalling og eventuelle fullmakter
2. Valg av møteleder og referent
3. Valg av person til å signere generalforsamlingsprotokollen sammen med møteleder
4. Godkjenning av resultat og balanse for 2024
5. Godkjenning av styrets årsberetning for 2024
6. Godkjenning av styrets og forretningsførers godtgjørelse
7. Valg av nytt styre og styreleder
    a. Sittende styre stiller som utgangspunkt til gjenvalg, med unntak for Jens Baumann som avtrer. Styret oppfatter at Dina Dalaker står tilgjengelig for styremedlemskap. Ingen øvrige kandidater har meldt seg.
8. Informasjon om vedlikehold/planer for oppgradering av gården/eiendommen
9. Eventuelt

Årsberetning 2024 Collettsgate 45 AS

1. TILLITSVALGTE
Styrets sammensetning: Styreleder: Christoffer Mollestad, Styremedlemmer: Tor Wæhler, Jens Baumann. Varamedlem: Dina Dalaker

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON
Boligselskapet er ikke underlagt revisjonsplikt. Forretningsfører er Birthe Ottem, beboer i Collettsgate 45 AS.

3. LIKESTILLING
Styret oppfatter at hensynet til likestilling er hensyntatt. Boligselskapet er lite og kjønnsfordelingen i styret vil variere fra år til år.

Det er ikke iverksatt, og er heller ikke planlagt å iverksette, spesielle tiltak som har betydning for likestilling og arbeidsmiljøet.

Selskapet har ingen ansatte.

4. EIENDOM
Boligselskapet består av 1 bygning med en aksjekapital på kr 100 800 fordelt på 36 aksjer a kr 2000 og 144 aksjer a kr 200. Selskapet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931 036 823. Boligselskapet ligger i Oslo kommune og har gnr. 217 og bnr. 75.

Boligselskapets hovedmål er å gi aksjonærene borett til egen bolig i selskapet. Selskapet forurenser ikke det ytre miljøet utover det som må anses normalt for et boligselskap.

5. SELSKAPETS LÅN
I forbindelse av utskifting av oljefyr og innføring av bergvarme ble det tatt opp et lån i Handelsbanken. Dette lånet ble refinansiert og påøkt med NOK 300 000,- i forbindelse med finansiering av prosjekt for rehabilitering av avløpsrør/tilkopling til kommunalt avløp vinteren 2022. Ved utgangen av 2024 var lånet på NOK 734 036,-.

Det bemerkes for ordens skyld at lånet i Handelsbanken igjen ble refinansiert med NOK 200 000,- våren 2025 for å finansiere kostnad for utbedring etter vannlekkasje fra tak/takvindu hos beboer vinteren 24/25 samt ha midler tilgjengelig til å reparere eller bytte ut dør til oppgang B.

6. BRANNSIKRINGSUTSTYR
I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarslere og brannslokkingsapparater eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboere har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, meldes dette fra til styret.

Alle leilighetene hadde i 2021 el tilsyn og Fagerborg installasjon ble hyret inn i fellesskap til å utbedre mangler i leilighetene. Det var frivillig å benytte dette tilbudet eller anskaffe egen elektriker. Rapport på utbedring av manglene ble mottatt og meldt inn.

7. FORSIKRING
Boligselskapets eiendom er forsikret i Gjensidige med polisenummer 77574039.

8. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET 2023
Årsresultatet for 2024 viser et underskudd på NOK 125 790,-, sammenlignet med et underskudd på 170 149,- for 2023. Der det i 2023 ble brukt betydelige midler på kjøp og oppføring av ny redskapsbod, ble det i 2024 pådratt større kostnader til ulike håndverkertjenester utover normalt vedlikehold i tillegg til at resultatet er preget av generell underdekning i selskapets inntekter, jf. nærmere nedenfor.

Som styret tidligere har redegjort for har selskapet vært gjennom en periode med betydelige kostnadsøkninger på alle fronter, og ytterlige økninger, særlig på kommunale avgifter, er ventet i fremtiden. Tallene viser at inntektene de siste årene ikke har holdt følge med utgiftsøkningene. Styret har vært seg bevisst underskudd i regnskapene de siste par år, men disse har i stor grad hatt sammenheng med ekstraordinære utgifter til nytt hageskjul/pergola og ulike håndverkertjenester, særlig tak høsten 2024 og elektrikertjenester ifm installering av ny strømmåler i kjelleren 2023/24. Disse utgiftene har blitt dekket med kontantreserver, uten at de generelle kostnadsøkninger som parallelt har lagt stadig større press på inntektssiden og likviditeten har blitt dekket opp med robuste økninger i husleien. Når de felles strømutgiftene nå i tillegg har økt kraftig gjennom vinteren i takt med at vi omsider nå blir fakturert for forbruk på fellesanlegget ble det påkrevet med en større justering.

Boligselskapet hadde i 2024 for øvrig ikke utgifter til hverken styrehonorarer eller honorar for regnskapsførsel, da verken styremedlemmer eller forretningsfører ønsket å motta honorar. Dette påvirker resultatet i positiv retning. Skulle gården ha betalt markedsmessige styrehonorarer eller honorar for regnskapsførsel ville kostnadene sannsynligvis overskredet inntektene i et normalår.

Regnskapet viser at med ordinær drift med noe løpende vedlikehold vil inntektene (husleie) på 2024-nivå ikke dekke kostnadene. Dette er ikke en bærekraftig situasjon og styret har derfor våren 2025 vedtatt justering av husleien med 30 prosent. Med en slik relativt kraftig justering styrer selskapet mot et vesentlig bedret og forhåpentligvis positivt resultat for 2025 (basert på noen forutsetninger om strømpriser og rentenivå), men det er ikke rom for omfattende ekstraordinære kostnader.

Styret følger kostnadsutviklingen og vurderer løpende behovet for husleieøkning og kostnadsreduserende tiltak i takt med økende kostnader.

Styret mener at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning. Driftsinntekter i 2024 var NOK 302 946,- mot NOK 300 444,- i 2023. Dette er husleie. Kostnader i 2024 var NOK 372 581,- mot NOK 422 071,- i 2023.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikten som fremkommer under noter i regnskapet.

9. STYRETS ARBEID I 2024/25
Det har vært avholdt 2 styremøter i perioden H2 2024/H1 2025. Utover dette har det vært utstrakt løpende kontakt mellom styremedlemmene i forbindelse med oppgaver, utbedringsarbeider og andre spørsmål, typisk skriftlig per e-post. Av sentrale problemstillinger og prosjekter i perioden nevnes:

- Oppfølging og utbedring av lekkasje hos hhv. Birthe og Julie/Christoffer ifm. snøsmelting ultimo januar 2024. Den relevante følgeskaden (kun hos Julie og

Christoffer) var dekket av byggforsikringen hos Gjensidige, men etter en del frem og tilbake ble det avklart at Gjensidige og deres entreprenør innstilte på kontantoppgjør i byggforsikringssaken, med sum NOK 77 000,- i oppgjørssum (med tillegg av mva. NOK 19 000,-, som må innkreves i ettertid – styret følger opp dette med Gjensidige). Kontantoppgjør innebærer at forsikringsselskapet ikke besørger utbedring, men at dette overlates til forsikringstakeren selv. Styret valgte Asnes Entreprenør til å gjøre jobben. Totalt sett medførte dette en merkostnad på NOK 52 000,- sammenlignet med kontantoppgjøret (dette vil imidlertid reduseres til NOK 33 000,-, dersom vi får momsrefusjon som ventet). Disse kostnadene samt forsikringsoppgjøret vil komme i regnskapet for 2025. I tillegg krevde skaden utbedringer på tak/takvindu som ikke er dekket av forsikringen. Denne jobben ble foretatt av Storo Blikkenslagerverksted og kostet om lag NOK 61 000,-.

- Styret refinansierte selskapets lån våren 2025, med NOK 200 000,-. Refinansieringen er foretatt på bakgrunn av håndverkerkostnadene beskrevet over, samt behov for utbedring av dør til oppgang B, jf. nedenfor. Den må videre sees i sammenheng med den økonomiske situasjonen, som beskrevet ovenfor under merknader til regnskapet.
- Ytterligere tiltak på taket vil bli lagt på is den kommende tiden gitt likviditetssituasjonen. Styret vil imidlertid følge med på takets tilstand.
- Styret har videre besluttet å få befart og utbedret døren til oppgang B, som har vært problematisk i lengre tid. I samme moment vil det vurderes om døren til oppgang A også bør skiftes.
- Kartlegging av kostnadssituasjon og tiltak for å bedre situasjonen fortsetter.

Det har i år vært gjennomført både vår og høstdugnad, med varierende oppmøte. Her er det forbedringspotensiale.

For å holde hagen fin er det også nødvendig at man utfører oppgaver også utenom dugnadene. Alle har ansvar for gressklipping, generelt hagearbeid og snømåking. Også her er det forbedringspotensiale.

Birthe gjør en god og verdifull jobb med å føre selskapets regnskap, og så lenge Birthe er komfortabel med oppgaven fortsetter hun å føre regnskap.

Oslo, 23. juni 2025

Christoffer Mollestad	Tor Wæhler	Jens Bauman
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

AS COLLETTS GATE 45	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Balansekonti						
1100 Bygninger	171 000	171 000	171 000	171 000	171 000	171 000
1150 Tomter og andre grunnarealer	19 000	19 000	19 000	19 000	19 000	19 000
1480 Forskuddsbetaling til leverandører	-		-		-	27 215
1500 Kundefordringer	-9 808	8 849	-	683	- 4 938	- 14 403
1920 Bankinnskudd	7 932	10 952	234 937	126 875	101 269	111 357
1921 Bankinnskudd	9 538	157 296	153 519	122 883	122 883	122 133
2000 Aksjekapital	-100 800	-100 800	- 100 800	- 100 800	- 100 800	- 100 800
2050 Annen egenkapital	637 177	508 398	338 250	205 371	265 786	261 856
2240 Pantelån	-734 036	-774 692	- 815 897	- 545 004	- 574 194	- 597 352
2400 Leverandørgjeld	-		-		-	-
Driftskonti						
3600 Leieinntekter fast eiendom	-302 946	-300 444	- 300 439	- 284 496	- 273 285	-273 108
3610 Andre inntekter			-	- 3 000		
6320 Kommunale avgifter	95 234	88 293	75 046	75 190	73 138	51 156
6340 Strøm	14 708	1 952	1 381	1 880	1 135	18 565
6600 Reparasjon og vedlikehold	163 669	238 282	225 595	54 840	80 841	56 804
6700 Revisjon og regnskapshonorar	-		-		-	-
6910 Kabel TV	40 488	41 954	36 855	28 655	54 893	26 726
7500 Forsikringspremier	53 097	46 249	42 462	40 216	38 028	39 493
7770 Bank og kortgebyrer	5 386	5 341	2 943	4 015	5 292	4 351
Driftsresultat	**69 635**	**121 627**	**83 843**	**- 82 701**	**- 19 959**	**-189 621**
8050 Annen renteinntekt	-2 948	-4 250	- 823	-	- 443	- 798
8150 Annen rentekostnad	59 103	52 772	45 965	22 286	24 332	25 702
Resultat etter finansinntekter/kostnader	**125 790**	**170 149**	**128 985**	**- 60 415**	**3 930**	**-164 717**

Regnskapsoppstilling

	noter	2 024	2 023	2 022	2 021	2 020	2 019
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER							
Driftsinntekter		302 946	300 444	300 439	287 496	273 285	273 108
Driftskostnader							
Lønnskostnad	2						
Annen driftskostnad	2	-372 581	-422 071	-384 282	-204 795	-253 325	(83 487)
Sum driftskostnader		-372 581	-422 071	-384 282	-204 795	-253 325	(83 487)
DRIFTSRESULTAT		-69 635	-121 627	-83 843	82 701	19 959	189 621
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER							
Finansinntekter							
Annen renteinntekt		2 948	4 250	823	-	443	798
Sum finansinntekter		2 948	4 250	823	-	443	798
Finanskostnader							
Annen rentekostnad		-59 103	-52 772	-45 965	-22 286	-24 332	25 702
Sum finanskostnader		-59 103	-52 772	-45 965	-22 286	-24 332	25 702
NETTO FINANSPOSTER		-56 155	-48 522	-45 142	-22 286	-23 889	(24 904)
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATT		-125 790	-170 149	-128 985	60 415	-3 930	164 717
Ordinært resultat		-125 790	-170 149	-128 985	60 415	-3 930	164 717
Årsresultat		-125 790	-170 149	-128 985	60 415	-3 930	164 717
Overføring og disponeringer							
Overføring annen egenkapital	4	-125 790	-170 149	-128 985	60 415	-3 930	164 717
Overføring og disponeringer		-125 790	-170 149	-128 985	60 415	-3 930	164 717

Balanseoppstilling

			31.12.2024	31.12.3023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER	noter							
Anleggsmidler								
Bygninger		3	171 000	171 000	171 000	171 000	171 000	171 000
Tomter og andre grunnarealer		3	19 000	19 000	19 000	19 000	19 000	19 000
Sum varige driftsmidler			190 000	190 000	190 000	190 000	190 000	190 000
SUM ANLEGGSMIDLER			190 000	190 000	190 000	190 000	190 000	190 000
OMLØPSMIDLER								
Fordringer								
Kundefordringer			-9 808	8 849	-	683	-4 938	(14 403)
Andre fordringer							-	27 215
Sum fordringer			-9 808	8 849	-	683	-4 938	12 812
Bankinnskudd, kontanter etc			17 470	168 248	388 456	249 758	224 152	233 490
SUM OMLØPSMIDLER			7 662	177 097	388 456	250 441	219 214	246 302
SUM EIENDELER			**197 662**	**367 097**	**578 456**	**440 441**	**409 214**	**436 302**
EGENKAPITAL OG GJELD								
EGENKAPITAL								
Innskutt egenkapital								
Selskapskapital	3 og 4		100 800	100 800	100 800	100 800	100 800	100 800
Sum innskutt egenkapital			100 800	100 800	100 800	100 800	100 800	100 800
Opptjent egenkapital								
Annen egenkapital		4	-637 177	-508 398	-338 250	-205 371	-265 786	-261 856
Sum opptjent egenkapital			-637 177	-508 398	-338 250	-205 371	-265 786	-261 856
SUM EGENKAPITAL			-536 377	-407 598	-237 450	-104 571	-164 986	-161 056
GJELD								
LANGSIKTIG GJELD								
Annen langsiktig gjeld								
Øvrig langisktig gjeld			734 036	774 692	815 897	545 004	574 194	597 352
Sum annen langsiktig gjeld			734 036	774 692	815 897	545 004	574 194	597 352
SUM LANGSIKTIG GJELD			734 036	774 692	815 897	545 004	574 194	597 352
KORTSIKTIG GJELD								
Leverandørgjeld				-	-		-	-
Annen kortsiktig gjeld		5		-	-		-	-
SUM KORTSIKTIG GJELD				-	-	-	-	-
SUM GJELD			734 036	774 692	815 897	545 004	574 194	597 352
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			**197 659**	**367 094**	**578 447**	**440 433**	**409 208**	**436 296**

Oslo 17.6.2025

Christoffer Moldestad	Tor Wæhler	Jens Baumann
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Noter

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i henhold til regnskapsloven god regnskapsskikk i små foretak

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret. Samt poster som knytter seg til varekretsløpet

Inntekter
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig

Note 2 Styrehonorarer, lønn og revisor
Selskapet har ingen ansatte og har således ingen plikt til å tegne avtale om obligatorisk tjenestepensjo

Det er ikke utbetalt styrehonorarer for 2024
Det er ikke utbetalt honorar til revisor eller regnskapsfører.
AS'er er ikke revisjonspliktig og regnskapsførsel utføres av Birthe Ottem

Note 3
Aksjeleilighetene er bygget i 1935, gnr 217, bnr 75, i Oslo kommune
Bygningen er ikke avskrevet i 2024. Styret har har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikeholdt er gjenno

Note 4 Selskapskapital

Aksjekapitalen er på 100 800,- fordelt på 36 aksjer a 2000 kr og 144 aksjer a 200 kr.

Aksjefordeling	Aksjer a 200,-	Aksjer a 2000,-
Birthe Ottem	20	5
Jens Baumann	20	5
Dina Dallaker	20	5
Tor Wæhler	20	5
Christoffer Mollestad/Julie Udal	16	4
Henning Kjær	16	4
Grete Indahl	16	4
Enid Berntsen	16	4
Sum	**144**	**36**

Styremedlemmene som også er beboere eier aksjer på lik linje med de andre beboerne

Annen egenkapital er negativ som følge av høye vedlikeholdskostnader de siste årene, delvis lånefinansiert, og at husleien ikke har vært justert opp i takt med øvrig kostnadsøkning. Underskuddet i 2024 er overført til annen egenkapital

Note 5 Øvrig langsiktig gjeld

Collettsgate 45 AS har lånefinansiert investeringer som installasjon av bergvarme og rørfornying
Pantelånet er pr 31.12.24 på kroner 734.036,- og nedbetales ihht nedbetalingsplan.

Protokoll, Generalforsamling Collettsgate 45 AS

Tirsdag 24.juni kl. 18.00 – 19.00, i hagen

Til stede: Christoffer Mollestad, Tor Wæhler, Enid Berntsen, Henning Kjær, Birthe Ottem, og Dina Dalaaker

1. **Godkjenning av innkalling og eventuelle fullmakter**

   Godkjent. Ingen mottatte fullmakter.

2. **Valg av møteleder og referent**

   Christoffer(møteleder) og Dina (ref.)

3. **Valg av person til å signere generalforsamlingsprotokollen sammen med møteleder**

   Dina og Christoffer

4. **Godkjenning av resultat og balanse for 2024**

   Godkjent

5. **Godkjenning av styrets årsberetning for 2024**

   Godkjent

6. **Godkjenning av styrets og forretningsførers godtgjørelse**

   Godkjent

7. **Valg av nytt styre og styreleder**

   Christoffer Mollestad, leder, Dina Dalaaker styremedlem, Henning Kjær, styremedlem, Tor Wæhler (vara)

8. **Informasjon om vedlikehold/planer for oppgradering av gården/eiendommen.**

   Vi må få ny dør/dører. Enkel oppusning (malearbeid) gjøres av beboerne.

9. **Eventuelt**

   Trenger bedre rutiner for vedlikehold, som vask av gang i oppgang B.

   Vi får ikke fulgt opp alle dugnadspunktene som blir satt opp. Ryddig av kjeller gjenstår.

Christoffer Mollestad

Dina Dalaaker

VEDTEKTER

For selskap

AS Collettsgate 45, 0456 OSLO

Vedtatt på generalforsamlingen den 1.mars 1996

§ 1

Formål

Aksjeselskapet Collettsgate 45 er et uansvarlig selskap med formål å innkjøpe, bebygge og drive eiendommen Collettsgate 45, Oslo, med sete i Oslo

§ 2

Aksjekapital

Aksjekapitalen er på kr. 100.800.- fordelt på 36 aksjer à 2000,- /144 aksjer à 200,-

§ 3

Leierett

Aksjonærene har leierett til én leilighet i selskapets eiendom, i henhold til inngått leiekontrakt fastsatt av generalforsamlingen.

§ 4

Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år med minst fjorten dagers varsel til aksjonærene. Følgende saker skal behandles:

1. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse
2. Anvendelse av årsoverskuddet eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse
3. Valg av revisor og fastsettelse av revisors honorar
4. Fastsettelse av styremedlemmenes honorar
5. Øvrige saker som er nevnt i innkallelsen
6. Valg av tre styremedlemmer og én vararepresentant

§ 5

Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styre finner det nødvendig. Ekstraordinær generalforsamling skal også innkalles når revisor eller minst to av aksjonærene skriftlig forlanger det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallelse skjer med samme frist som for ordinær generalforsamling.

§ 6

Stemmegivning

Hver aksjonær har én stemme på generalforsamlingen. I tilfelle stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme.

§ 7

Styret

Selskapet ledes av et styre på tre medlemmer, hvorav ett er styrets leder, valgt av styret selv. Styrets leder, sammen med ett av styremedlemmene, tegner selskapets firma. Styret kan ansette forretningsfører (prokurist).

§ 8

Husorden

Aksjonærene plikter å rette seg etter husorden som vedtas av generalforsamlingen.

§ 9

Øvrige bestemmelser

For øvrig kommer aksjelovens regler til anvendelse.

HUSORDEN

For leietakere i

AS Collettsgate 45, 0456 OSLO

Vedtatt på generalforsamlingen den 1.mars 1996

1. Ytterdøren skal alltid være låst. Ingen må åpne for annet enn eget besøk. Kjellerdører skal alltid være låst.
2. Støy og uro mellom kl. 2200 og kl. 0800, samt søndager og helligdager, må unngås. I samme tidsrom må bruk av TV og radio avpasses slik at det ikke medfører unødig sjenanse.
3. Det kan ikke holdes kjæledyr uten styrets godkjennelse.
4. Tørking av tøy, tepper e.l. er ikke tillatt på søndager og helligdager.
5. Utearealer, trappeoppganger og fellesarealer i kjeller skal holdes ryddige, og skal ikke benyttes til lagring av avfall.
6. Lys i trappeoppganger skal være slukket om dagen og om kvelden/natten når det ikke benyttes. Kjellerlys skal slukkes etter bruk.
7. Kjellerrom skal luftes godt i sommerhalvåret. Vinduene i kjelleren skal være lukket i vinterhalvåret.
8. Lagring i kjeller må gjøres brannsikkerhetsmessig forsvarlig, og det må ikke benyttes åpen flamme på disse steder.
9. Det skal minst være én fungerende røykvarsler samt brannslukningsapparat i hver leilighet.
10. Det er ikke tillatt å kjøre bil inn på eiendommen.
11. Det er ikke tillatt å bruke andre ankomstveier til eiendommen enn gjennom hovedporten. Hovedporten skal alltid være lukket.
12. Uadressert reklamepost må fjernes av hver enkelt leietaker.
13. Alle leietakere plikter å delta i dugnadsarbeidet som utføres minst to ganger i året, og i annet fellesarbeid vedtatt av styret.
14. Leietakerne i de respektive oppgangene i 2.etg rengjør annenhver gang, etter egen fastsatt syklus, 2. etg og trappen mellom 1. og 2. etg, én gang i uken. Leietakerne i de respektive oppganger i 1.etg rengjør annenhver gang, etter egen fastsatt syklus, inngangspartiet og 1.etg, én gang i uken. Kjellertrappen må vaskes med jevne mellomrom og alle oppfordres til å vaske denne på eget initiativ.
15. Alt fellesutstyr, bl.a. hagearbeid, skal behandles varsomt. Enhver skade, påført av seg selv eller andre, skal umiddelbart rapporteres til styret.
16. Redskapsboden skal alltid være låst. Etter bruk skal nøkkelen henges på fastsatt plass.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Opphevet helt eller delvis av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

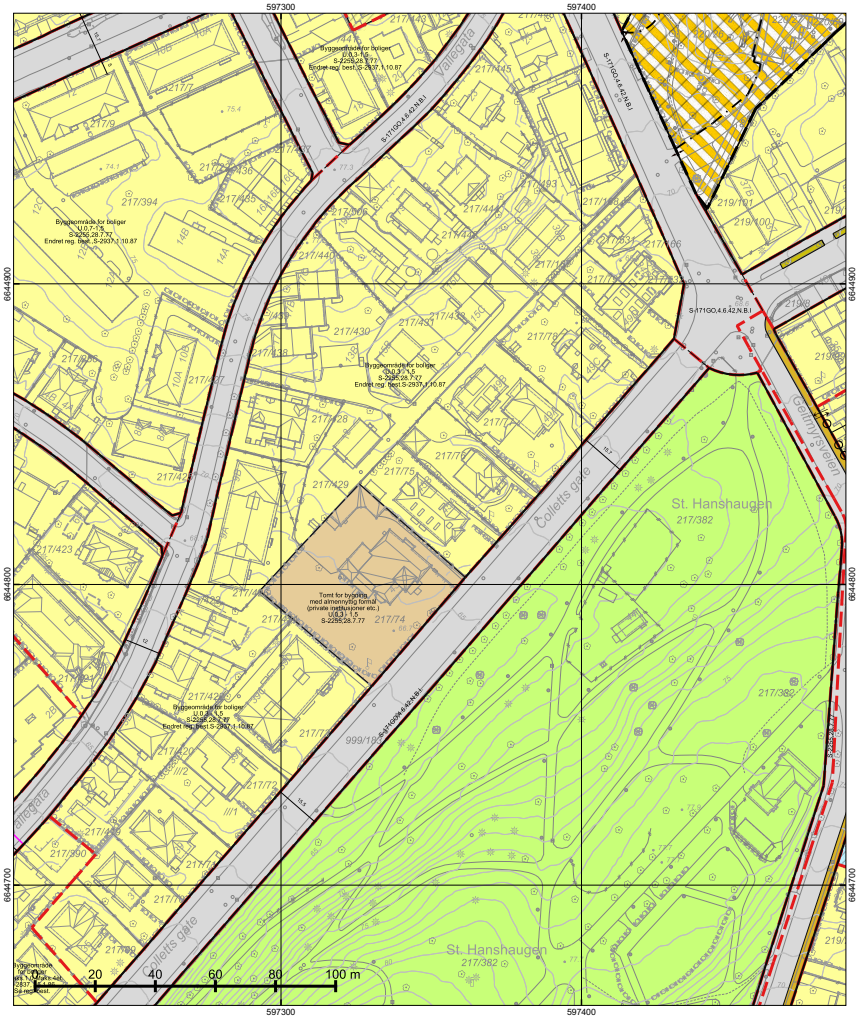
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 661 - Spesialområde bevaring forretning
- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Avkjørsel

Oslo

Dato: 29.09.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

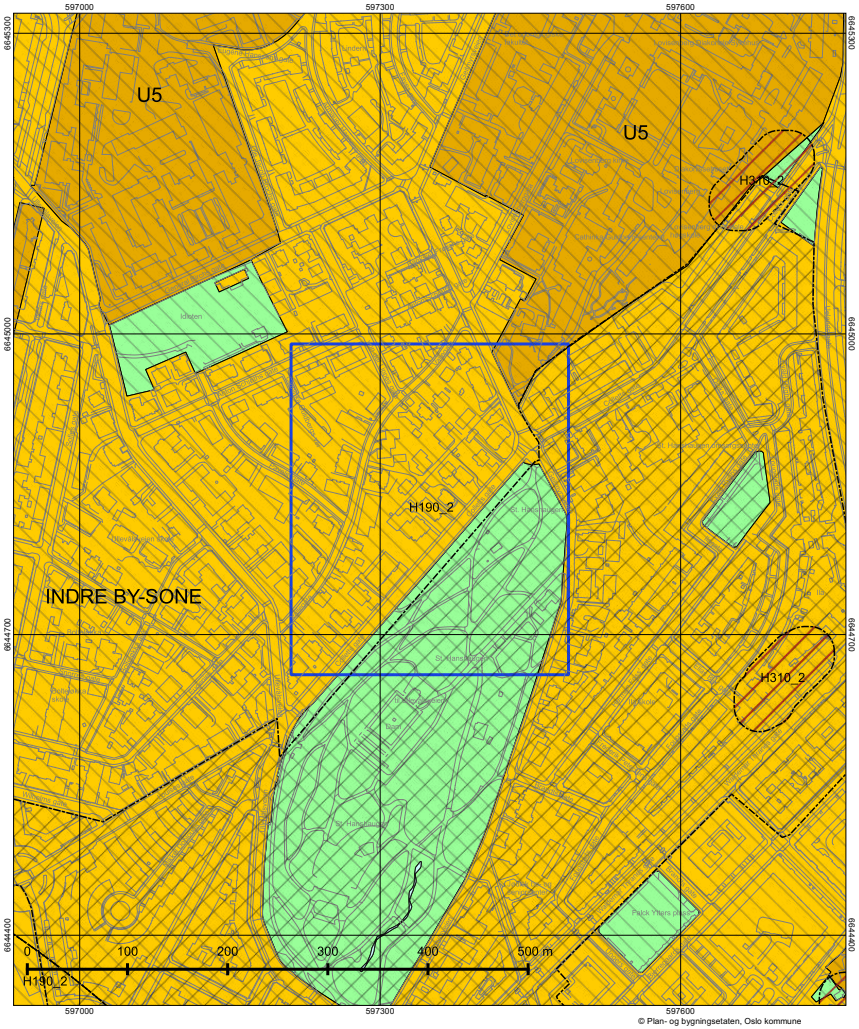
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 147918/ 86519896
Deres ref.:
Adresse: COLLETTS GATE 45
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/75

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

Se tegnforklaring på eget ark



Oslo

Dato: 29.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147918/86519896
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
COLLETTS GATE 45B

Dato: 29.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86519896
1731

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.217 BNR. 75

Vi viser til bestilling av 20250929 for COLLETTS GATE 45B.

GNR. 217 BNR. 75

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.12.1888.

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

888 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

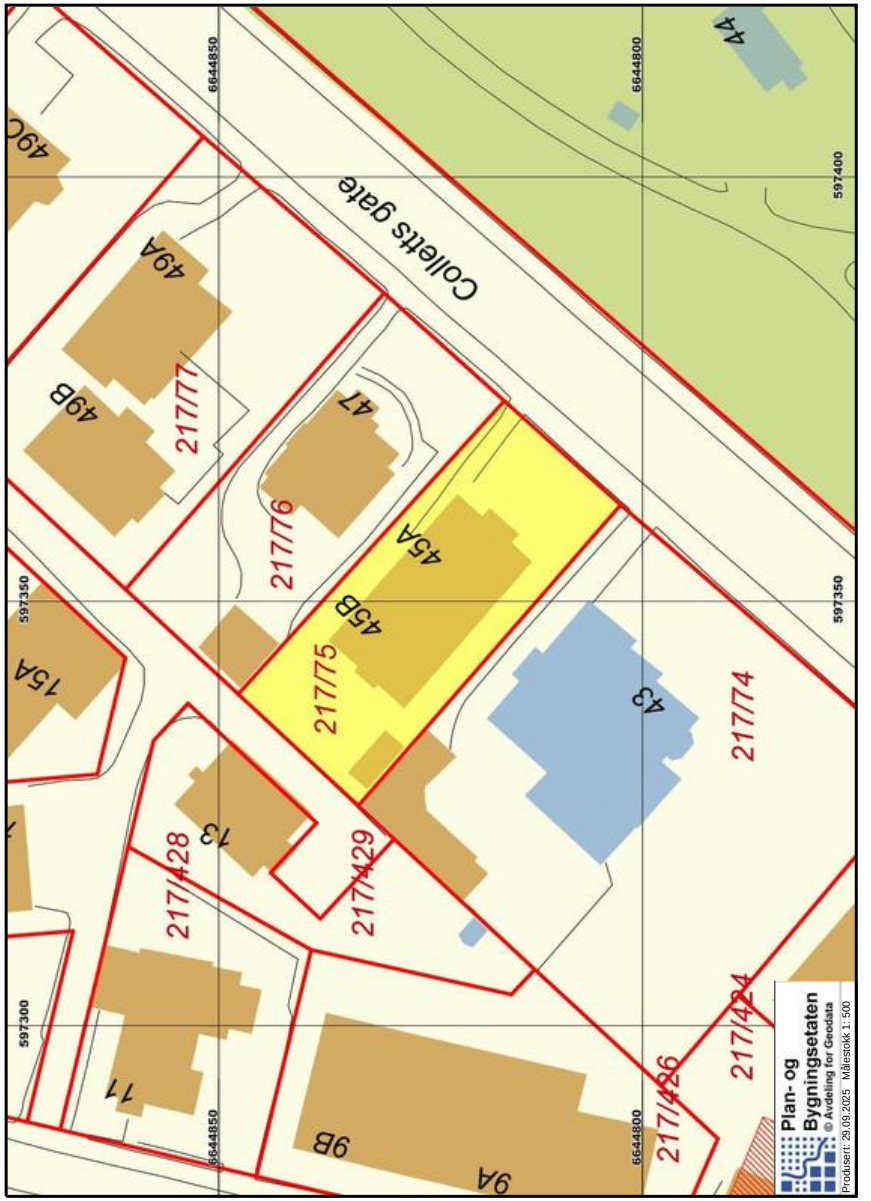
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

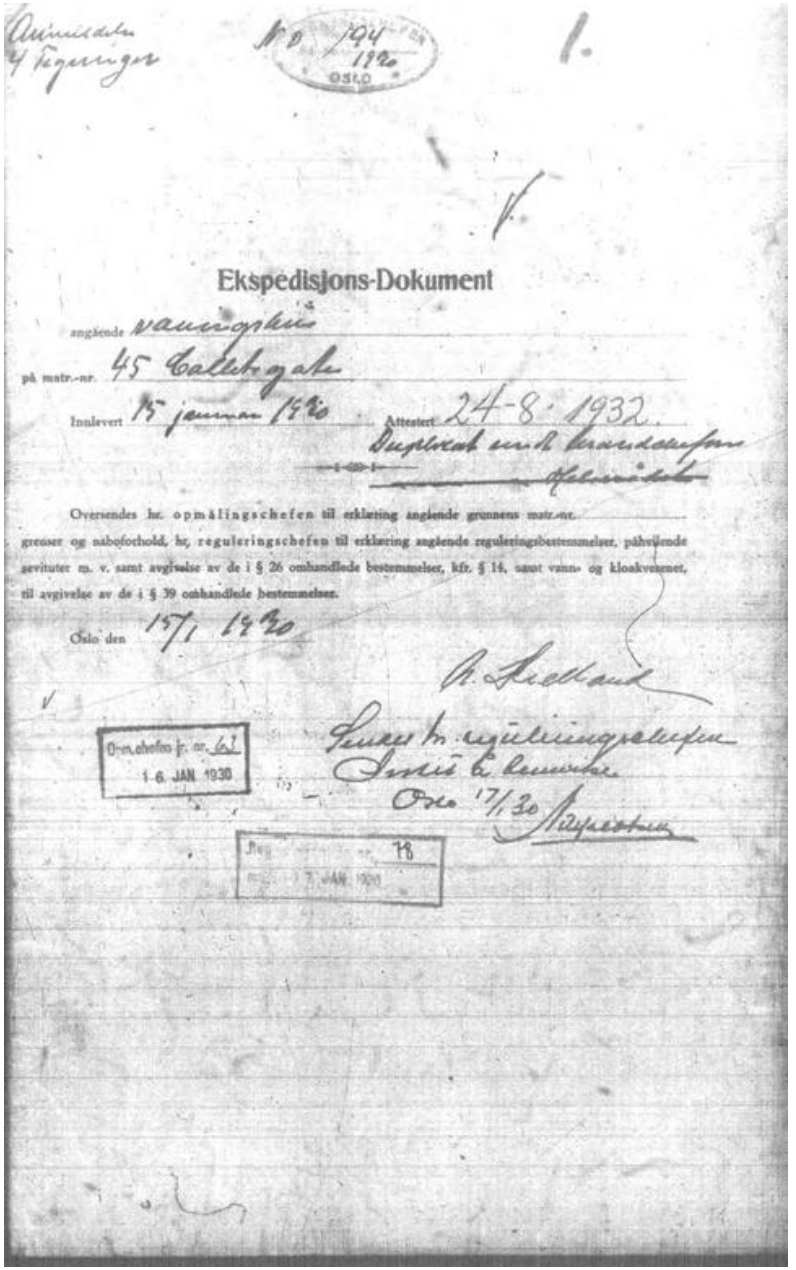
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





Justisdep.
v/ Regjeringen

No 194
1920
OSLO

I.

V.

Ekspedisjons-Dokument

angående Vaaningshus

på matr.-nr. 45 Calletgate

Innlevert 15 januar 1920 Attestert 24-8-1932.

Duplikat med brandassuranse

Helsingfors

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vann- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

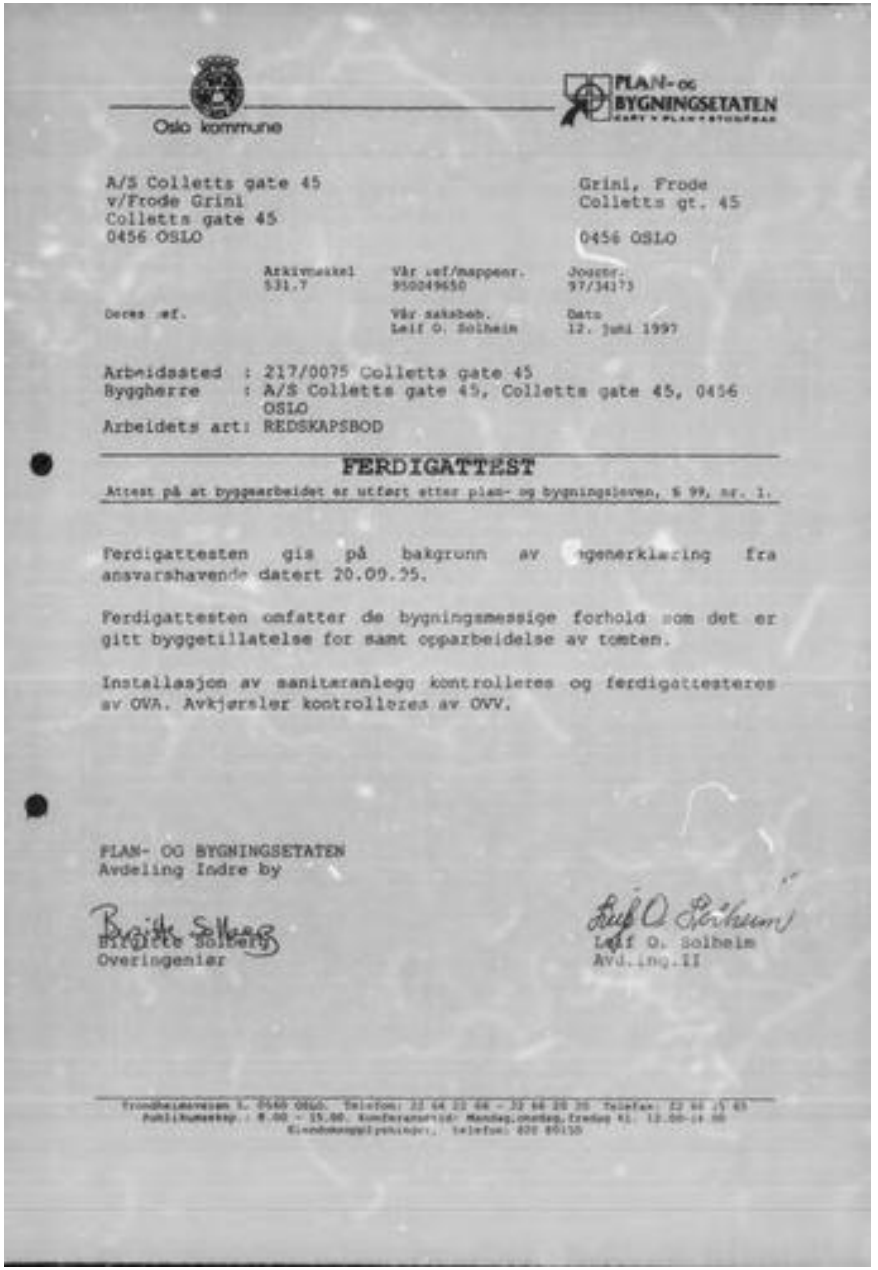
Oslo den 15/1 1920

A. Sjelland

Opm.chefen jr. nr. 61
16 JAN 1930

Fung. reguleringssjefen
Justis- & Politidepartementet
Oslo 17/1 20 Skjønsberg

Jr. nr. 78
17 JAN 1920



Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

A/S Colletts gate 45
v/Frode Grini
Colletts gate 45
0456 OSLO

Grini, Frode
Colletts gt. 45

0456 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journ.nr.
531.7	950049650	97/34173

Deres ref.

Vår saksbeh.
Leif O. Solheim

Dato
12. juni 1997

Arbeidssted : 217/0075 Colletts gate 45
Byggherre : A/S Colletts gate 45, Colletts gate 45, 0456 OSLO
Arbeidets art: REDSKAPSBOD

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 20.09.95.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Brigitte Solberg
Overingeniør

Leif O. Solheim
Avd.ing.II

Fredtheimsveien 1, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20. Telefax: 22 66 .. 45
Publikumskontor: 8.00 - 15.00. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Arkitektgruppen 2000 A.S
Drammensveien 126a
0277 OSLO

Dato: 19 SEPT. 2005

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200307786-12 Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass:	COLLETTS GATE 45B	Eiendom:	217/75/0/0
Tiltakshaver:	Colletts gate 45 AS v/Inger J. Lingjerde	Adresse:	Colletts gate 45, 0456 OSLO
Søker:	Arkitektgruppen 2000 A.S	Adresse:	Drammensveien 126a, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST - COLLETTS GATE 45B

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) Kap. IX § 34.

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

Dette vedtaket kan påklages, se tidligere vedlagt orientering om klageadgang. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brev.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Kyrre Rosenvinge
for avdelingsenhetsleder

Bjørn-Henrik Enge
saksbehandler

Kopi til:
Colletts gate 45 AS v/Inger J. Lingjerde, Colletts gate 45, 0456, OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8.Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 8-0557/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Colletts gate 45B 0456 OSLO

Betegnelse: Gnr 217, bnr 75 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no