

Colletts gate 39D



Velkommen til

Colletts gate 39D



Salgsoppgaven produsert 20. oktober 2025

St. Hanshaugen

Lys og innbydende 2(3)R hjørneleilighet-Balkong ca. 4,5 kvm-Frodig utsyn mot parken -V.V. og fyring inkl.-Parkering m/EL

Prisantydning	6 400 000,-
Fellesgjeld	82 288,-
Omkostninger	6 233,-
Totalpris	6 488 521,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 342,-
BRA-i	52 kvm
Totalt BRA	81 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1933

Megler	Marie Kamphaug
E-post	m.kamphaug@nordvikbolig.no
Telefon	913 18 110







Kort fortalt

Velkommen til Colletts gate 39D - En lys og innbydende 2(3)roms hjørneleilighet med gjennomtenkt planløsning som legger til rette for ulike soner og fleksibel bruk. Leiligheten ligger i byggets 2. etasje med gode lys.- og solforhold. Den flotte balkongen på ca. 4,5 kvm vender mot parken som gir en følelse av å bo i en grønn oase - en sjeldenhet midt i byen! Grønne trær rammer inn hele leiligheten og skaper en lun og rolig atmosfære. Her får du også romslige boder, egen parkeringsplass med elbillader og nærhet til "alt" byen har å by på!

Kort oppsummert:

- V.V. og fyring, kabel-TV/bredbånd inkl.
- Parkering m/EL
- Svært lite innsyn, ingen gjenboere
- God planløsning
- Rikelig med bodplass og oppbevaring
- Nærhet til "alt"
- Parken som nærmeste nabo
- Godt vedlikeholdt bygg og veldrevet aksjelag

Arealer og innhold

BRA-i:	52 kvm
BRA-e:	29 kvm
Totalt BRA:	81 kvm
TBA:	5 kvm

Beskrivelse

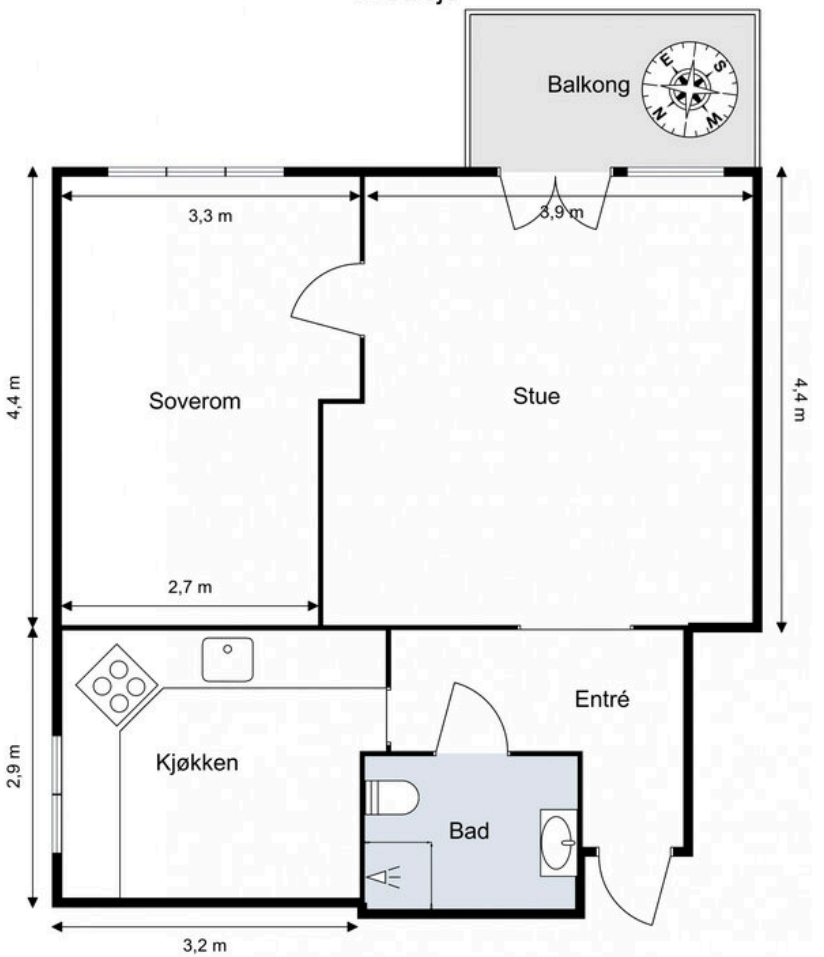
2. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré, bad, soverom, kjøkken, og stue.
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 5 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 12 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 12 kvm.

3. etasje:
BRA-e: 17 kvm. Loftsbod med gulvareal på ca. 29 kvm.
Total BRA: 17 kvm.

Colletts gate 39D

2. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme






















SIEMENS



























Informasjon

Colletts gate 39D

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0314/25

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Sofie Berge

Kjøpesum og omkostninger
6 400 000,- (Prisantydning)
82 288,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 482 288,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
3 833,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
2 400,- (Transportgebyr for aksjer)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
6 233,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
15 533,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 488 521,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 497 821,- (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
1933

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 29 kvm
Totalt BRA: 81 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:
Boligbygg med flere boenheter
2. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré, bad, soverom, kjøkken, og stue.
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 5 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 12 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 12 kvm.

3. etasje:
BRA-e: 17 kvm. Loftsbod med gulvareal på ca. 29 kvm.
Total BRA: 17 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Fellesareal:
- En loftsbod med skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 29 m^2.
- En kjellerbod på ca. 12 m^2.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Ikke målbare arealer:
Boden på loftet har et gulvareal på 29 m^2, hvor 12 m^2 ikke er målbart etter NS 3940.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, bad, soverom, kjøkken og stue

Entré:
Innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Her er det plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Gulvet har praktiske fliser.

Stue:
Stor og åpen stue med flotte lysforhold fra store vindusflater og utgang til balkongen på ca. 4,5 kvm. Herfra har du flott utsikt rett mot St. Hanshaugen park. Rommet har pene overflater og en god romfølelse, med plass til flere sosiale soner som sofagruppe, TV-benk og spiseplass. Opplegg for lampe over spiseplass og dimmbare, innfelte downlights sørger for behagelig og jevn belysning.

Kjøkken:
Stort, separat kjøkken med glatte, mørke fronter, benkeplate i heltre og et flott utsyn fra vinduet mot Ringnesslottet. Kjøkkenet har rikelig med skapplass og gode arbeidsflater. Her finner du integrert keramisk koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk gulvvarme, waterguard-system med ekstra sensor for vaskemaskin og elektrisk kjøkkenvifte med avtrekk ut yttervegg.

Soverom:
Lyst og luftig soverom med god plass til dobbeltseng. Rommet vender mot St. Hanshaugen park og har rikelig med oppbevaringsplass i stor skyvedørsgarderobe med speildører. I likhet med resten av leiligheten har soverommet pene, lyse overflater og en behagelig atmosfære.

Bad:
Lekkert og moderne bad med stilige mosaikkfliser på gulv og vegger. Badet er innredet med vegghengt toalett, servant på malt benkeplate, heldekkende speil og dusjhjørne med kabinettdører. Mekanisk avtrekk sikrer god ventilasjon.

Bod:
Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 12 kvm, samt en romslig loftsbod med gulvareal på ca. 29 kvm, hvor ca. 12 kvm er målbart.

Innvendige overflater:
Gulv - 3-stavs eikeparkett. Gulvvarme på kjøkken. Fliser i Entré. Mosaikkfliser med gulvvarme på bad.
Vegger - Malte plater. Mosaikkfliser på bad.
Tak - Malte plater med innfelte downlights.

Standard

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:
Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 1990. Det er skiftet glass i vinduer i stuen.
- Vedlikehold av vinduer og balkongdør, maling utvendig. Sist juli 2025 (utført selv).
Dører: Lyd- og brannklassifisert entrédør.
Balkongdør: 2-fløyet balkongdør med 2-lags isolerglass, ukjent prod. år.
Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Sørøstvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 4,5 m^2. Flislagt gulv. Tett rekkverksbrystning. Rekkverkshøyden ble målt til 0,95 m.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av betong.

TG2
Vinduer
Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Balkongdør
Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Det er vanskelig å si når strakstiltak vil være nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting er 20 - 60 år.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

2. etasje - bad - Overflater Gulv
Tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnte avvik.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

2. etasje - bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe

som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Elektrisk anlegg
Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

TGIU
2. etasje - bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Parkering

Det følger med én biloppstillingsplass til hver leilighet. Det er ikke anledning til å parkere på andre beboeres plasser uten etter avtale, selv om plassen til tider står tom.

Boligselskapet har også to gjesteparkeringer på byggets bakside og to (avhengig av snø) gjesteparkeringer på tomtens fremside som kan benyttes av beboernes besøkende. Ved bruk av gjesteparkering over natten skal det plasseres lapp i ruten hvor det fremgår hvem vedkommende besøker.

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

- Nytt vannstoppersystem på kjøkken, inkludert trådløs sensor til vaskemaskin på kjøkken. Oktober 2025, utført av boligrørleggeren AS.
- Liming og fuging av keramikk iser, og ny silikonfug rundt slik dusj. August 2025, utført av egeninnsats.
- Vedlikehold av vinduer og balkongdør, maling utvending. Sist juli 2025, utført av egeninnsats.
- Sliping og oljing/voksing av kjøkkenbenk. April 2025, utført av egeninnsats.
- Maling vegger soverom. Mars 2025, utført av egeninnsats.
- Opplegg av nytt takpunkt over spisebord styrt av trådløs dimmer, og bytte av defekt dimmer på bad. November 2023, utført av SDS Elektro AS.
- Sameiet sto for rehabilitering av balkongens teglsteinsfasade utvendig og av innvendig struktur på puss. Juli 2023, utført av Christiania Fasade AS.
- Maling stue og gang, inkludert tak og dører. Juli 2023, utført av egeninnsats.
- Fjernet vegg av glassbyggerstein og erstattet med lettvegg og plassbygd skap. Mai 2022, utført av egeninnsats.
- Elbillader på parkeringsplassen til leiligheten. September/oktober 2019. Brukt

samme leverandør som resten av aksjelaget.
-Skiftet gammelt blandebatteri i dusj for bedre trykk. 2020, utført av egeninnsats.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. september 2019

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1) Oppdaget lekkasje fra toalett ved flushing. Rørlegger skiftet gammel pakning. Februar 2025 (Grønne VVS AS). 2) Løse keramikkfliser i dusjsonen limt og fuget. Ny silikon rundt sluk. August 2025 (egeninnsats). 3) Skiftet gammelt blandebatteri i dusj i 2020 for å få bedre trykk i dusjen (egeninnsats). 4)Tidligere eier: oppgav ved salg at keramikkfliser hadde blitt limt. Det var bom i flisene da jeg overtok i 2019.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Badet er fra 2003 gitt salgsoppgaven da jeg kjøpte leiligheten, men jeg overtok ikke dokumentasjon.

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: Sameiet sto for rehabilitering av balkongens teglsteinsfasade og innvendig murpuss (juli 2023, Christiania Fasade AS).

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: Opplegg av nytt takpunkt over spisebord styrt av trådløs dimmer, og bytte av defekt dimmer på bad. November 2023, SDS Elektro AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei
Eventuell kommentar: Tidligere eier opplyste at det ble oppgradert sikringsskap inkl montering av overspenningsvern i 2014. Samsværserklaring var vedlagt salgsoppgaven da jeg kjøpte.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette arbeidet ble gjennomført i skiftet av gammel eier og meg, og i regi av sameiet. Ut fra mailtråder fra styret virker det å ha vært Datek Installasjon AS som sto for arbeidet. Styret skal ha dokumentasjon på dette.

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: Det er opprettet bergvarme i sameiet ved boring av brønner under parkeringsplassen. Det ble i den forbindelse også gjennomført en rensing av radiatoranlegget. Mars/våren 2023, Fossum &

Kristiansen (FK).

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Det var bom i fliser i dusjsonen da jeg overtok leiligheten i 2019 (og tidligere eier delte i egenerklæring at hun hadde limt løse fliser). Flere fliser har løsnet mens jeg har bodd her, og blitt limt (TEK7) og fuget igjen etter anbefaling fra fagpersoner. I februar merket jeg små drypp fra toalettet ved flushing, og rørlegger skiftet gammel og slitt pakning (dokumentasjon på arbeidet). I det siste lagt merke til litt dårligere trekk fra elektrisk vifte på badet.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Beskriv: Balkong: Det var sprekk i balkongens murpuss og løse teglsteiner da jeg overtok leiligheten i 2019. Dette har blitt rehabilitert i regi av sameiet.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Jeg har hatt slukfilter i dusjen på badet som rengjøres jevnlig for å unngå tett 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.
Nei
Eventuell kommentar: Styret har informert om at den andre oppgangen (knyttet til denne via felles vaskerom) følger med på møll da de har tidvis observert noe møll.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Kjøleskapet er gammelt og iser. Komfyren kan lage durelyd på varmluft.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra august 2025.

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? Tilstandsrapport fra august 2025.

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?
Ja
Beskriv: Vallegata 7 bygger om, og har i den forbindelse sendt tegninger og byggeplaner til styret i Colletts gate 39. Denne leiligheten blir ikke påvirket, da ingen vinduer/balkong vender mot hagen til Vallegata 7.

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

Nei
Eventuell kommentar: Styret har involvert seg i byggeplanene for Vallegata 7, med ønske om å minimere endring rettet mot Colletts gate 39.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Det er et godt drevet sameie, med langtidsboende.

Bygningssakkyndig
Kenneth Pettersen

Byggemåte
Boligblokk bygget i 1933. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Valmtak takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (Ikke besiktiget).

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Frittstående kjøleskap medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe i stue
- Vaskemaskin

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

Styret skriver følgende angående utleie:
"Det kan være greit å vite at sameiet har en restriktiv holdning til utleie fordi vi ønsker at de som er aksjonærer også bor her. Vi ønsker ikke å ha utleieleiligheter."

Energi og oppvarming

Energimerking
F - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Bergvarme fra fellesanlegg til radiatorer.
Elektrisk gulvvarme på bad.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris for fjernvarme.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4 616 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 342,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann og fyring, kabel-TV/internett, betjening av fellesgjeld, drift- og vedlikehold, felles forsikring, kommunale avgifter m.m.

Herav:
Kabel TV og Internett: kr 420,00
Felleskostnader: kr 2 854,00
Andel lån kr: 1 068,00

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 456 660,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 826 640,- pr. 2024
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.

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.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

AS Collettsgate 39 C er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 933726037 og ligger i Oslo Kommune. Boligaksjeselskapet består av 11 boliger.

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF).

Gården har felles vaskekjeller, oppvarmet tørkerom i kjeller og felles tørkeloft.

Styrets arbeid i 2024:
- Det er avholdt fem styremøter i 2024.
- Styret har hatt jevnlig oppfølging av økonomi og vedlikeholdsplan.
- Styret har behandlet nabovarsel fra Vallegata 7 om bygningsmessige endringer. Merknader ble gitt om høyde på nytt tilbygg og størrelse på vinduer mot Collettsgate. Merknadene ble delvis hensyntatt i den endelige rammetillatelsen.
- Etter henvendelse fra eier av Vallegata 7, avviste styret tilbud om dialog om veirett gjennom selskapets eiendom.
- Det er gjennomført befaring av fellesområder både innvendig og utvendig.
- Taket er inspisert, uten endringer fra forrige år, og vil fortsatt kontrolleres årlig.
- Det er arrangert to utvendige dugnader i 2024 – én i mai og én i september.
- Sporadisk ettersyn og mindre vedlikehold er utført gjennom året.

Større vedlikeholdsarbeider i perioden:
- Etter vedtak på generalforsamling i 2024 er det gamle gjerdet mot Colletts gate revet og fjernet, og det er satt opp nytt svart gjerde i smijern. Arbeidet gikk etter planen og alt ble levert i henhold til budsjett.
- Utvendig grunnmur er malt på dugnad.

Styret skriver i mail 16. oktober 2025, angående spørsmål om kommende vedlikehold:
"Nei, det er ikke planlagt noen store prosjekter pr nå, men vi forventer at vi må skifte takbelegg innen noen år."
De legger også til følgende:
"Det kan være greit å vite at sameiet har en restriktiv holdning til utleie fordi vi ønsker at de som er aksjonærer også bor her. Vi ønsker ikke å ha utleieleiligheter."

Forretningsfører

Enqvist Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett

Aksjelaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 82 288,-pr. 31.12.2024

Bank: Boligbanken
Lånenummer: 9666.01.57457
Lånebeløp: kr. 1 450 000,- (Til bergvarmeanlegg)
Utbetalt: April 2023.
Løpetid: 10 år
Rente pr. 12.09.24: 6,25 % (nom).
Restsaldo pr. 15.10.25: er kr 1 163 711,-.

Fellesformue

Kr 10 511,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2024 viser et overskudd på kr. 112 810,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 127 920,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, protokoller m.m.
Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold og får medhold av styret. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

Aksjeselskapets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 82737271

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 444 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.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et svært attraktivt og sentralt område på St. Hanshaugen, med den idylliske parken som nærmeste nabo. St. Hanshaugen park ble opparbeidet på 1850-tallet og var den første parken Oslo kommune tok ansvar for. Her finner du turstier for store og små, uteservering om sommeren, konsertscene, andedam, benker med utsikt mot fjorden og en herlig grønn atmosfære midt i byen. Også Stensparken frister på varme sommerdager. Beliggenheten passer perfekt for deg som ønsker å bo sentralt, men samtidig ha umiddelbar tilgang til flotte grøntområder.

Fra St. Hanshaugen er det kort gangavstand til noen av hovedstadens mest populære handlegater som Bogstadveien, Hegdehaugsveien og Thereses gate, samt til pulserende Grünerløkka med sitt yrende byliv. I nærområdet finner du St. Hanshaugen Senter med blant annet Rema 1000 og Mester Grønn, samt Apotek 1. Kiellands Hus ligger like ved med matbutikk, frisør, bokhandel, blomsterbutikk, kaféer, bensinstasjon og restauranter. Området byr dessuten på flere sjarmerende nisjebutikker som Gutta på Haugen og den økologiske helsekostbutikken Røtter.

Nabolaget kan også skilte med et stort utvalg av hyggelige kaféer og restauranter, blant annet Java, Smalhans, Roleur, Pascal, Kaffebrenneriet, Kolonialen og Åpent Bakeri. På omtrent ti minutter er du på Grünerløkka med Birkelunden, Mathallen, BAR Vulkan, konsertscener og et bredt utvalg av spisesteder og utesteder.

Området har et godt utvalg av treningsmuligheter, blant annet SATS Bislett, Ila og Ringnes Park, Bislet Bad, Bislett stadion og Fresh fitness. Det finnes også flere fotballbaner og lekeplasser i nærheten. Parkene på St. Hanshaugen, Stensparken og Idioten gir fine muligheter for rekreasjon, og langs Akerselva kan du gå tur helt fra Maridalen til Bjørvika. For større naturopplevelser ligger Maridalen kun en kort sykkeltur unna, et populært utfartssted året rundt.

Offentlig kommunikasjon er svært god, med busslinje 21, 26 og 37 rett i nærheten. Disse gir enkel tilgang til blant annet Oslo S, Solli plass, Aker Brygge, Nydalen, Majorstuen, Rikshospitalet og Blindern. Med bil fra St. Hanshaugen tar det cirka 3 minutter til Bogstadveien, 5 minutter til Oslo S, 8 minutter til Nydalen og rundt 35 minutter til Oslo lufthavn. I tillegg er det kort vei til trikk 17 og 18 fra Bislett.

OsloMet på Bislett ligger cirka 10 minutters gange unna, og det er gode kollektivforbindelser til Universitetet i Oslo sentrum, Blindern og BI i Nydalen. Ullevål sykehus ligger også i gangavstand fra boligen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1934. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at 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.

Byggemeldte tegninger stemmer overens med dagens bruk av leiligheten.

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.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker:
Vallegata 7 - riving og oppføring av tilbygg, horisontaldelt tomannsbolig omgjøres til vertikaldelt tomannsbolig
Saksnummer: 2025/11619 - Byggesak
Mottatt sak: 06.10.2025
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 3 - mulig ulovlig fasadeendring
Saksnummer: 2025/06251 - Ulovlighetssak

Mottatt sak: 11.09.2025
Status: Under behandling

Vallegata 2 A - oppføring av antenner
Saksnummer: 2025/08319 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202458929
Status: Under behandling

Vallegata 4 - Åpning av brannskiller og rehabilitering av takterrasser
Saksnummer: 202454286 - Byggesak
Mottatt sak: 27.03.2024
Status: Tillatelse gitt
Søknaden omfatter rehabilitering av terrasser i 4. etasje i Vallegata 4, bydel St. Hanshaugen. Rehabiliteringen er gjort nødvendig på grunn av lekkasjer som har ført til fuktskader. Tiltaket innebærer inngrep i etasjeskillet under 4. etasje, og gjenoppbygging av dekket på terrassene.

Pågående plansak:
Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn - Sykkeltrasé
Saksnummer 202207037 - Reguleringssak
Mottatt sak 03.11.2023
Hensikten med reguleringsplanen er å oppgradere sykkelfelt i Ullevålsveien til opphøyde sykkelfelt etter Oslostandard for sykkeltilrettelegging. Videre skal det tilrettelegges for møteplasser og nødvendig taxioppstilling og varelevering. Parkering for personbiler fjernes for å gi plass til sykkelfelt. Som følge av planen vil forbindelseslinjer gjennom området forbedres for myke trafikanter. Parkeringstilgangen for personbiler reduseres.

For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202207037

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

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

301/217/73:
06.10.1917 - Dokumentnr: 912577 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning

08.07.1933 - Dokumentnr: 942358 - Best. om vann/kloakkledn.

12.09.1933 - Dokumentnr: 942359 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

06.10.1917 - Dokumentnr: 900581 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA COLLETTSGT 41 - UTGÅTT

Legalpant

Aksjelaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

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 overtakelsen.

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: 0,85% av salgssum
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 125,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 154 685,- 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. 3 625,-.

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 21. oktober 2025

Ansvarlig megler

Marie Kamphaug, Kontorsjef / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91318110

Megler

Fredrik Hyldmo, Eiendomsmegler
Tlf. 41266024

Meglerforetaket

Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

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). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Colletts gate 39D

Tilstandsrapport

Aksjeleilighet
Colletts gate 39D, 0456 OSLO
OSLO kommune
gnr. 217, bnr. 73
Aksjenummer

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 04.08.2025 **Rapportdato:** 20.10.2025 **Oppdragsnr.:** 13350-3027 **Referansenummer:** MI1036

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Colletts gate 39D, 0456 OSLO
Gnr 217 - Bnr 73
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Colletts gate 39D, 0456 OSLO
Gnr 217 - Bnr 73
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Colletts gate 39D, 0456 OSLO
Gnr 217 - Bnr 73
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1933. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2019 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Nytt vannstoppersystem på kjøkken, inkludert trådløs sensor til vaskemaskin på kjøkken. Oktober 2025 (boligrørleggeren AS).
- Liming og fuging av keramikkfliser, og ny silikonfug rundt slik dusj. August 2025 (utført selv).
- Vedlikehold av vinduer og balkongdør, maling utvendig. Sist juli 2025 (utført selv).
- Sliping og oljing/voksing av kjøkkenbenk. April 2025 (utført selv).
- Maling vegger soverom. Mars 2025 (utført selv).
- Opplegg av nytt takpunkt over spisebord styrt av trådløs dimmer, og bytte av defekt dimmer på bad. November 2023 (SDS Elektro AS)
- Sameiet sto for rehabilitering av balkongens teglsteinsfasade utvendig og av innvendig struktur på puss. Juli 2023 (Christiania Fasade AS).
- Maling stue og gang, inkludert tak og dører. Juli 2023 (utført selv).
- Fjernet vegg av glassbyggerstein og erstattet med lettvegg og plassbygd skap. Mai 2022 (utført selv).
- Elbillader på parkeringsplassen til leiligheten. September/oktober 2019. Husker ikke hvem som utførte installasjonen, men samme leverandør som resten av aksjelaget.
- Oppdaget liten lekkasje fra toalett ved flushing. Rørlegger skiftet gammel pakning. Februar 2025 (Grønne VVS AS).

Informasjon tilsendt av eier før befaring.

Aksjeleilighet - Byggeår: 1933

UTVENDIG Gå til side

Sørøstvendt balkong i i betongkonstruksjoner. Flislagt gulv. Tett rekkverksbrystning. Rekkverkshøyden ble målt til 0,95 m.

Boligblokk bygget i 1933. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Valmtak takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (Ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs eikeparkett, gulvvarme på kjøkken. Takhøyden ble målt i gang til: 2,44 m. på kjøkken til: 2,46 m. i stuen til: 2,5 m.

- Fjernet vegg av glassbyggerstein og erstattet med lettvegg/plassbygd skap. Mai 2022

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med mosaikkfliser. Gulv med mosaikkfliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på malt benkeplate, hellimt speil og dusjhjørne med kabinettdører. Mekanisk avtrekk.

- 10,5 cm ved terskel, 13 cm ved topp hjelpesluk, 12 cm ved hovedsluk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Integrert keramisk koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Ventilator over kokeplass. Waterguard montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Bergvarme fra fellesanlegg til radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad og kjøkken.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Aksjeleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

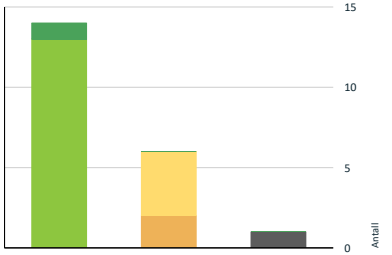
Det er ikke innhentet eller tilsendt byggemeldte tegninger. Det kan derfor være avvik her som ikke er fanget opp under utarbeidelse av denne rapporten.

Colletts gate 39D, 0456 OSLO
Gnr 217 - Bnr 73
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som aksjeeier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/aksjens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i aksjelagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Aksjeleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Balkongdør Gå til side

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Tilstandsrapport

AKSJELEILIGHET



Byggeår
1933

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 1990. Det er skiftet glass i vinduer i stuen.

- Vedlikehold av vinduer og balkongdør, maling utvendig. Sist juli 2025 (utført selv).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

Balkongdør

2-fløyet balkongdør med 2-lags isolerglass, ukjent prod. år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Det er vanskelig å si når strakstiltak vil være nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørøstvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 4,5 m². Flislagt gulv. Tett rekkverksbrystning. Rekkverkshøyden ble målt til 0,95 m

Colletts gate 39D, 0456 OSLO
Gnr 217 - Bnr 73
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1933. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Valmtak takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (Ikke besiktiget).

INNVENDIG

Overflater

Himlinger med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs eikeparkett, gulvvarme på kjøkken. Takhøyden ble målt i gang til: 2,44 m. på kjøkken til: 2,46 m. i stuen til: 2,5 m.

- Maling stue og gang, inkludert tak og dører. Juli 2023 (utført selv). Fjernet vegg av glassbyggerstein og erstattet med lettvegg og plassbygd skap. Mai 2022 (utført selv).Maling vegger soverom. Mars 2025 (utført selv).

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Radon

Boligen ligger i 3. etasje, og risikoen for forhøyet radon anses lav. Måling er ikke påkrevd, men kan utføres av kjøper for trygghet.

Innvendige dører

Innerdør med glassfelt til soverom. Glatt innerdør til baderommet.

Andre innvendige forhold

Bergvarme fra fellesanlegg til radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad og kjøkken.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med mosaikkfliser. Gulv med mosaikkfliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på malt benkeplate, hellimt speil og dusjhjørne med kabinettdører. Mekanisk avtrekk.

- 10,5 cm ved terskel, 13 cm ved topp hjelpesluk, 12 cm ved hovedsluk.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med mosaikkfliser.

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt ca. 25mm høydeforskjell til hjelpesluk fra dørterskel.

- Liming og fuging av keramikkfliser, og ny silikonfug rundt slik dusj. August 2025 (utført selv).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnte avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredet med veggehengt klosett, servant på malt benkeplate, hellimt speil og dusjhjørne med kabinettdører.

- Oppdaget liten lekkasje fra toalett ved flushing. Rørlegger skiftet gammel pakning. Februar 2025 (Grønne VVS AS).

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Colletts gate 39D, 0456 OSLO
Gnr 217 - Bnr 73
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Norsk takst

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Integrert keramisk koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Ventilator over kokeplass. Waterguard montert.

- Nytt vannstoppersystem på kjøkken, inkludert trådløs sensor til vaskemaskin på kjøkken. Oktober 2025 (boligrørleggeren AS). Sliping og oljing/voksing av kjøkkenbenk. April 2025 (utført selv).

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 **Avløpsrør**

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 **Ventilasjon**

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning

TG 1 **Vannbåren varme**

Bergvarme fra fellesanlegg til radiatorer.

TG 2 **Elektrisk anlegg**

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Opplegg av nytt takpunkt over spisebord styrt av trådløs dimmer, og bytte av defekt dimmer på bad. November 2023 (SDS Elektro AS).
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ihvertfall i dagens eiers eietid.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Opplegg av nytt takpunkt over spisebord styrt av trådløs dimmer, og bytte av defekt dimmer på bad. November 2023 (SDS Elektro AS).
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.





Branntekniske forhold

Colletts gate 39D, 0456 OSLO
Gnr 217 - Bnr 73
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

Colletts gate 39D, 0456 OSLO
Gnr 217 - Bnr 73
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

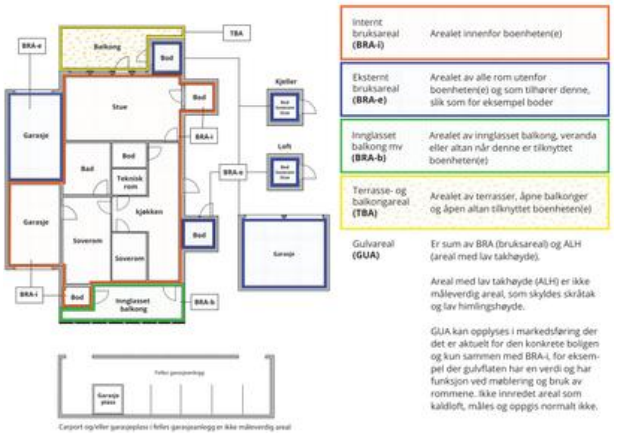
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Colletts gate 39D, 0456 OSLO
Gnr 217 - Bnr 73
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Aksjeleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft		17		17		12	29
2. etasje	52			52	5		52
Kjeller		12		12			12
SUM	**52**	**29**			**5**	**12**	**93**
SUM BRA	**81**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bod		
2. etasje	Entré, bad, soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Fellesareal:

- En loftsbod med skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 29 m².
- En kjellerbod på ca. 12 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke innhentet eller tilsendt byggemeldte tegninger. Det kan derfor være avvik her som ikke er fanget opp under utarbeidelse av denne rapporten.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se kort sammendrag av tilstand for mer info.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Aksjeleilighet	52	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2025	Kenneth Pettersen	Takstingeniør
	Sofie Berge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	73		0	1444.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Colletts gate 39D, 0456 Oslo

Hjemmelshaver
AS Collettsgate 39C, org.nr. 933726037

Aksjeobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
933726037		

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	01.08.2025		Ikke gjennomgått		Nei

Colletts gate 39D, 0456 OSLO
Gnr 217 - Bnr 73
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.10.2025	
2	21.10.2025	
3	21.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Colletts gate 39D, 0456 OSLO
Gnr 217 - Bnr 73
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannmessige forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Colletts gate 39D, 0456 OSLO
Gnr 217 - Bnr 73
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/MI1036

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

BERGE, SOFIE ANNESDOTTER SVARTDAL	9578-5999-4-3057626	2025-10-20 20:48:19

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
20. okt. 2025

Oppdragsnummer
36-0314/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Colletts gate 39D, 0456 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Sofie Berge

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. september 2019

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: 88401884
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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1) Oppdaget lekkasje fra toalett ved flushing. Rørlegger skiftet gammel pakning. Februar 2025 (Grønne VVS AS). 2) Løse keramikkfliser i dusjsonen limt og fuget. Ny silikon rundt sluk. August 2025 (egeninnsats). 3) Skiftet gammelt blandebatteri i dusj i 2020 for å få bedre trykk i dusjen (egeninnsats). 4)Tidligere eier: oppgav ved salg at keramikkfliser hadde blitt limt. Det var bom i flisene da jeg overtok i 2019.

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

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

Eventuell kommentar: Badet er fra 2003 gitt salgsoppgaven da jeg kjøpte leiligheten, men jeg overtok ikke dokumentasjon.

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: Sameiet sto for rehabilitering av balkongens teglsteinsfasade og innvendig murpuss (juli 2023, Christiania Fasade AS).

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: Opplegg av nytt takpunkt over spisebord styrt av trådløs dimmer, og bytte av defekt dimmer på bad. November 2023, SDS Elektro AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Tidligere eier opplyste at det ble oppgradert sikringsskap inkl montering av overspenningsvern i 2014. Samsværserklaring var vedlagt salgsoppgaven da jeg kjøpte.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette arbeidet ble gjennomført i skiftet av gammel eier og meg, og i regi av sameiet. Ut fra mailtråder fra styret virker det å ha vært Datek Installasjon AS som sto for arbeidet. Styret skal ha dokumentasjon på dette.

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: Det er opprettet bergvarme i sameiet ved boring av brønner under parkeringsplassen. Det ble i den forbindelse også gjennomført en rensing av radiatoranlegget. Mars/våren 2023, Fossum & Kristiansen (FK).

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.?

Nei

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?

Nei

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

Nei

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?

Ja

Beskriv: Det var bom i fliser i dusjsonen da jeg overtok leiligheten i 2019 (og tidligere eier delte i egenerklæring at hun hadde limt løse fliser). Flere fliser har løsnet mens jeg har bodd her, og blitt limt (TEK7) og fuget igjen etter anbefaling fra fagpersoner. I februar merket jeg små drypp fra toalettet ved flushing, og rørlegger skiftet gammel og slitt pakning (dokumentasjon på arbeidet). I det siste lagt merke til litt dårligere trekk fra elektrisk vifte på badet.

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)

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Balkong: Det var sprekk i balkongens murpuss og løse teglsteiner da jeg overtok leiligheten i 2019. Dette har blitt rehabilitert i regi av sameiet.

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

Eventuell kommentar: Jeg har hatt slukfilter i dusjen på badet som rengjøres jevnlig for å unngå tett 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.
Nei

Eventuell kommentar: Styret har informert om at den andre oppgangen (knyttet til denne via felles vaskerom) følger med på møll da de har tidvis observert noe møll.

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?
Ja

Beskriv: Hvitevarer er eldre. Kjøleskapet iser og komfyren kan lage durelyd på varmluft. Som nevnt er det ikke kraftig trekk fra elektrisk vifte på badet.

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 august 2025.

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? Tilstandsrapport fra august 2025.

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?
Ja

Beskriv: Vallegata 7 bygger om, og har i den forbindelse sendt tegninger og byggeplaner til styret i Colletts gate 39. Denne leiligheten blir ikke påvirket, da ingen vinduer/balkong vender mot hagen til Vallegata 7.

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

Eventuell kommentar: Styret har involvert seg i byggeplanene for Vallegata 7, med ønske om å minimere endring rettet mot Colletts gate 39.

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: Det er et godt drevet sameie, med langtidsboende.

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: 36-0314/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
BERGE, SOFIE ANNESDOTTER SVARTDAL	2025-10-20

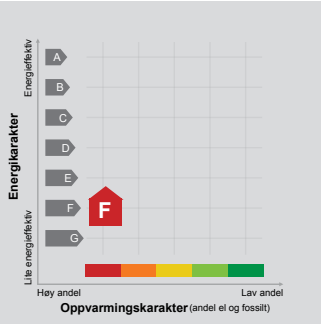
Identifikasjon

bankID BERGE, SOFIE ANNESDOTTER SVARTDAL

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

ENERGIATTEST

Adresse	Colletts gate 39D
Postnummer	0456
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	73
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80529295
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-181512
Dato	17.10.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 4 023 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

4 023 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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)

- Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning
- Luft kort og effektivt
- Etterisolering av yttervegg
- Montering tetningslister

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.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 OSLO

Att: Fredrik Hyldmo

Oslo, 15.10.2025

Deres ref: 36-0314/25
Vår ref: 548-D-11
Eiendommens navn: AS Collettsgate 39 C
gnr 217 bnr 73 iOSLO kommune
Adresse: Collettsgate 39 D, 0456 OSLO
Org. nr.: 933726037
Selger: Berge, Sofie Annesdotter Svartdal

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 82737271

Restanser pr. d.d.	kr	0,00

Månedlige kostnader:

Kabel TV og Internett	kr	420,00
Felleskostnader	kr	2 854,00
Andel lån	kr	1 068,00
Totalt	**kr**	**4 342,00** **pr. mnd**.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Postadresse: Postboks 6653, Rodeløkka 0502 OSLO Foretaksnr. 991 398 805
Besøksadresse: Konghellegt. 3 0569 OSLO
E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
https://enqvist.no/

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Lån:
Lån 9666.01.57457 i Boligbanken på kr 1 450 000,- til bergvarmeanlegg.
Utbetalt april 2023.
Løpetid 10 år.
Rente pr. 120924 6,25 % (nom).
Restsaldo pr. 15.10.25 er kr 1 163 711,-.

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr 10 511,-
Andel gjeld:	kr 82 288,-

Vi gjør oppmerksom på den nye loven om eiendomsskatt. Se veiledning på:
http://www.skatteetaten.no/nn/Person/Sjolvmelding/Tema-og-fradrag/bustad/Kommunal-eigedomsskatt-/eigedomsskatt---burettslag-og-bustadaksjeselskap/

Aksjenr.: 106-113
Pålydende: 1 000,00 pr. aksje
Leilighetsnr.: 548-D-11
Aksjeboenhetsnr.: 00010
Bolignr.: H0202

Det er ikke knyttet obligasjon til aksjene.

Noterte heftelser/pantattest:

Prioritet:	Panthaver:
1	AS Collettsgate 39 C
2	DNB Bank ASA
3	Nordea Eiendomskreditt AS

Aksjebrevet er etter bestemmelsene i den nye aksjelovs kapittel 4 – (se spesielt § 4-10 og § 4-8.) gjort om til aksjebevis.

Aksjebevis blir sendt til de nye eierne, samt til den, eller de kredittinstitusjoner som begjærer pant i aksjene.
Det bekreftes at aksjebeviset kan pantsettes etter reglene i Pantelovens § 3-1, og pantenotering vil kunne skje hos oss på begjæring.

Eventuelle påbud/pålegg:

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres direkte mellom selger og kjøper. Vennligst gjør også

Postadresse: Postboks 6653, Rodeløkka 0502 OSLO Foretaksnr. 991 398 805
Besøksadresse: Konghellegt. 3 0569 OSLO
E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
https://enqvist.no/

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

kjøper/selger oppmerksom på at kjøper ikke skal benytte selgers fakturaer men avvente betaling til han/hun får fakturaer herfra.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).
Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

For at vi skal kunne foreta eierskiftet/transporten av aksjene må vi få tilsendt en signert transporterklæring, eventuelt kopi av kontrakten dersom det er tatt inn i den.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr	kr 6 570,- inkl. mva.
Transportgebyr (fra 01.01.25)	kr 2 400,- inkl. mva.
Noteringsgebyr	kr 3 833,- inkl. mva. pr. pant

Gebyrene blir fakturert.

Dersom leiligheten ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om leiligheten og våre gebyr.

Styrets leder:
Hanne Haugsgjerd
Mobil: 90082397
E-post: collettsgate39c@styremail.no

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Diverse informasjon:
All utleie eller bruksoverlating, med kontaktinformasjon på leietakere skal meldes til styret.
Kopi sendes forretningsfører på post@enqvist.no

Nye eiere skal godkjennes av styret. *Slik godkjenning må innhentes direkte fra styret, se kontaktinformasjon i dette brevet. Kopi av godkjenningen sendes oss på e-post til: eierskifte@enqvist.no*

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Ved salg av aksjeleilighet er det eier selv som må sørge for å dokumentere (kopi av kjøpekontrakten) og melde dette inn til skattemyndighetene.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinær generalforsamling da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Anne Kathrine Sørensen

Vedlegg
Kopi styrets leder

Postadresse: Postboks 6653, Rodeløkka 0502 OSLO Foretaksnr. 991 398 805
Besøksadresse: Konghellegt. 3 0569 OSLO
E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
https://enqvist.no/

BankID Signing
Ståle Nore
2025-05-07

BankID Signing
Vidar Vilnes
2025-05-07

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i
AS Collettsgate 39 C
Tid: 6. mai kl. 1800
Sted: Tone Roald, Collettsgate 39C

Konstituering

- 8 aksjonærer var representert, hvorav 1 aksjonærer med fullmakt. Deltakerne representerte 106 av 145 aksjer i selskapet. I tillegg møtte forretningsfører Ståle Nore fra Enqvist Boligforvaltning AS. Fullmakter ble referert og godkjent.
- Ståle Nore ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Vidar Vilnes ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2024**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap for 2024**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på 112.810 kroner og en egenkapital på 214.333 kroner, ble fastsatt som boligaksjeselskapets regnskap for 2024.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2024**
   Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025.
   Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til kr 4.000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Budsjett 2025 og andel felleskostnader**
   Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart. Budsjettet viser et overskudd på 127.920 kroner og forutsetter 5% økning i felleskostnadene fra 1. juli i 2025.

   Budsjettet ble tatt til orientering.

5. **Valg**

   Etter valget består styret av:

Styreleder:	Hanne Haugsgjerd	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Thomas Ore	Valgt for 1 år i 2025
Styremedlem:	Olga Tone Roald	Valgt for 2 år i 2025
Varamedlem:	Sofie Berge	Valgt for 2 år i 2025

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og underskrevet. Møtet ble avsluttet kl. 1838.

Oslo, 7. mai 2025

Ståle Nore
møteleder

Vidar Vilnes
aksjonær

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

ENQVIST BOLIGFORVALTNING



AS Collettsgate 39 C

ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

INNKALLING TIL ORDINÆRT GENERALFORSAMLING I AS Collettsgate 39 C

Tid: 6. mai 2025 kl. 1800
Sted: Hos Tone Roald, Collettsgate 39C

Konstituering

- Registering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 aksjonær til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
5. Valg

Oslo, 01.04.2025
på vegne av styret i AS Collettsgate 39 C

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap for 2024
- Budsjett 2025

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET
Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Hanne Haugsgjerd	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	Klaus Byhrø	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	Olga Tone Roald	Valgt for 2 år i 2023
Varamedlem	Vetle Nilsen	Valgt for 2 år i 2023

2. GENERELT
Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Ståle Nore.

Boligaksjeselskapets regnskap revideres ikke.

3. GENERELT OM BOLIGAKSJESELSKAPET
Boligaksjeselskapet består av 11 boliger.

AS Collettsgate 39 C er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 933726037 og ligger i Oslo Kommune. Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av aksjeloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for aksjonærene.

Forsikring
Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 82737271.
Den enkelte aksjonær bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

HMS
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollforskriftens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle boligene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER
Aksjer tilhørende 1 bolig har skiftet eier i 2024.

5. STYRETS ARBEID I 2024
Det er avholdt fem styremøter i 2024. Styret har gjennom året drevet jevnlig økonomioppfølging og også oppfølging av utarbeidet vedlikeholdsplan.

Styret har videre behandlet mottatt nabovarsel om bygningsmessige endringer av tomannsboligen i Vallegata 7. Det ble levert merknader bla på høyde på nytt tilbygg og størrelse på vinduer mot Collettsgate. Merknadene er delvis hensyntatt i den endelige rammetillatelsen som er gitt. Etter at eier av Vallegaten 7 henvendte seg til de fleste aksjonærene enkeltvis, behandlet styret saken og takket nei til tilbud om å gå i dialog om veirett gjennom selskapets eiendom fra Collettsgate til Vallegata 7.

Styret har utført befaring av fellesområder innvendig og huset utvendig. Taket er inspisert. Det er ikke funnet endringer på dette fra sist år. Styret fortsetter å holde taket under oppsikt ved å etterse dette årlig.

Det er avholdt to utvendige dugnader i 2024, henholdsvis i mai og september. Øvrig sporadisk ettersyn og enkelt vedlikehold er utført gjennom året.

6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER
Etter vedtak på generalforsamling i 2024 er det gamle gjerdet mot Colletts gate revet og fjernet, og det er satt opp nytt svart gjerde i smijern. Arbeidet gikk etter planen og alt ble levert i henhold til budsjett.

Utvendig grunnmur er malt på dugnad.

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT
Årsregnskapet 2024
Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2025
Styret har utarbeidet budsjett for boligaksjeselskapet for 2025. Budsjettet forutsetter en økning i felleskostnader på 5% fra 1. juli 2025.

Oslo, den 01.04.2025
Styret i AS Collettsgate 39 C

Resultatregnskap

AS Collettsgate 39 C

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		496 632	496 584	551 760
Andre inntekter	2	437 669	245 580	405 125
Sum driftsinntekter		**934 301**	**742 164**	**956 885**
Styrehonorar		4 000	4 000	4 000
Andre personalkostnader	3	564	564	564
Kommunale avgifter		134 867	134 000	113 495
Vedlikehold	4	243 558	58 000	1 649 999
Kollektiv avtale TV/bredbånd		62 876	62 000	60 031
Driftskostnader	5	177 407	178 500	261 313
Honorarer	6	64 187	59 750	58 564
Forsikring		51 121	50 000	44 497
Andre kostnader	7	6 161	4 000	3 923
Sum driftskostnader		**744 739**	**550 814**	**2 196 386**
Driftsresultat		**189 562**	**191 350**	**-1 239 500**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	5 423	3 000	4 293
Finanskostnader	9	82 175	80 000	56 654
Netto finansresultat		**-76 752**	**-77 000**	**-52 361**
Årets resultat		**112 810**	**114 350**	**-1 291 862**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		112 810	0	-1 291 862
Sum overføringer		**112 810**	**0**	**-1 291 862**

Balanse

AS Collettsgate 39 C

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Varige driftsmidler		1 307 200	1 307 200
Sum anleggsmidler	**10**	**1 307 200**	**1 307 200**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		0	8 794
Andre fordringer	11	58 811	44 143
Bankinnskudd mv.	12	125 102	133 213
Sum omløpsmidler		**183 914**	**186 151**
Sum eiendeler		**1 491 114**	**1 493 351**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Aksjekapital		145 000	145 000
Overkursfond		927 500	927 500
Annen egenkapital		-858 167	-970 977
Sum egenkapital	**13**	**214 333**	**101 523**
Gjeld			
Langsiktig gjeld		1 252 918	1 365 458
Sum langsiktig gjeld	**14**	**1 252 918**	**1 365 458**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		6 424	4 397
Leverandørgjeld		3 185	2 572
Påløpte kostnader		14 254	19 401
Sum kortsiktig gjeld		**23 863**	**26 370**
Sum gjeld		**1 276 781**	**1 391 828**
Sum egenkapital og gjeld		**1 491 114**	**1 493 351**

OSLO, 31.12.2024 /
Styret for AS Collettsgate 39 C

Hanne Haugsgjerd	Olga Tone Roald	Klaus Byhrø
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipp

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Andel lån	191 736	172 700	172 700
Bodleie	3 600	4 800	2 400
Electric Freeway - innbetalt for ladestrøm	3 190	0	13 400
Kabel-TV	60 522	58 080	58 080
Andre inntekter*	178 621	10 000	158 545
Sum	**437 669**	**245 580**	**405 125**

*Andre inntekter gjelder innbetaling for nytt gjerde ute samt betalt fra nabo for trimming av trær.

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	564	564	564
Sum	**564**	**564**	**564**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold bygning utv.	11 776	10 000	78 650
Vedlikehold Prosjekt 1	0	0	1 525 011
Vedlikehold utearealer*	187 497	25 000	36 293
Vedlikehold bygning innv.	0	5 000	0
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	1 304	2 000	1 344
Vedlikehold VVS	39 086	5 000	0
Vedlikehold elektro	3 764	10 000	7 643
Lyspærer, lysrør etc.	0	1 000	757
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	131	0	300
Sum	**243 558**	**58 000**	**1 649 998**

* Inkluderer bla. nytt gjerde ute fra Røa Gjerdefabrikk AS.
Kostnad innbetalt av aksjonærer, kr. 167.587, -

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Strøm fellesanlegg	121 896	129 000	197 166
Renhold	31 599	31 500	29 922
Annen renovasjon	4 100	0	4 258
Skadedyrkontroll	1 196	0	0
Snebrøyting, strøing, m.m.	18 526	18 000	27 989
Driftsmaterialer	90	0	1 898
Porto	0	0	81
Sum	**177 407**	**178 500**	**261 314**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Forretningsførsel	60 426	59 000	57 538
Ekstra forretningsførsel	0	0	325
Andel systemkostnader	525	0	0
Beboerportal	736	750	701
Konsulenttjenestrer	2 500	0	0
Sum	**64 187**	**59 750**	**58 564**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Dugnader, Tilstelninger	3 679	2 000	1 610
Bankomkostninger	2 412	2 000	2 313
Diverse kostnader	70	0	0
Øreavrunding	0	0	0
Sum	**6 161**	**4 000**	**3 923**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renteinntekter kunder	443	0	0
Bankrenter	182	0	0
Andre finansinntekter	4 798	3 000	4 293
Sum	**5 423**	**3 000**	**4 293**

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 9 Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Gjeldsrenter	82 175	80 000	56 654
Sum	**82 175**	**80 000**	**56 654**

Note 10 Bygninger

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bygninger	1 307 200	1 307 200
Sum	**1 307 200**	**1 307 200**

Bygninger avskrives ikke.
Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.
Gjennomført vedlikehold anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 11 Andre fordringer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Andre fordringer	0	-8 468
Forskuddsbet. kostnader	58 811	52 611
Sum	**58 811**	**44 143**

Note 12 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
9666.01.44479	125 102	133 213
Sum	**125 102**	**133 213**

Note 13 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	145 000	927 500	-970 977	101 523
Årets resultat			112 810	112 810
Egenkapital 31.12.	**145 000**	**927 500**	**-858 167**	**214 333**

Selskapets aksjekapital er på kr 145 000,-, fordelt på 145 aksjer à kr 1 000,-.
De 145 aksjene er fordelt på 11 aksjeposter av forskjellig størrelse, se oversikt nedenfor.
Alle aksjer eies av de som har disposisjonsrett til leilighetene.

Leilighet	Aksjenr.	Ant. aksjer	Andel
1	1-18	18	12,41 %
2	19-30	12	8,28 %
3	56-75	20	13,79 %
4	76-90	15	10,34 %
5	121-145	25	17,24 %
6	31-42	12	8,28 %
7	50-55	6	4,14 %
8	43-49	7	4,83 %
9	91-105	15	10,34 %
10	114-120	7	4,83 %
11	106-113	8	5,52 %
Sum		**145**	**100 %**

Aksjer som er eid av styremedlemmer:

Navn	Rolle	Antall aksjer
Hanne Haugsgjerd	Styreleder	25
Olga Tone Roald	Styremedlem	20
Klaus Byhrø	Styremedlem	7
Vetle Nilsen	Varamedlem	7

Note 14 Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Boligbanken**
Lånenummer:	**9666.01.00439**
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2023
Rentesats (nom.) pr 15.01.2024	6,25 %
Beregnet innfridd	31.12.2033
Opprinnelig lånebeløp:	1 450 000
Lånesaldo 01.01. :	1 365 458
Låneopptak	-
Ordinære avdrag i løpet av året inkl. gebyrer	- 112 541
Ekstraordinær innbetaling i løpet av året	-
Lånesaldo 31.12.:	**1 252 918**
Beløp som forfaller mer enn 5 år etter balansedag	571 584
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	1 252 918
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	1 307 200

Note 15 Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	**159 781**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	112 810
Opptak langsiktig gjeld	0
Avdrag langsiktig gjeld	-112 541
C. Disponible midler 31.12	**160 051**
Årets endring i disponible midler	270
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	183 914
- Kortsiktig gjeld	23 863
= Disponible midler 31.12	**160 051**

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

Budsjett AS Collettsgate 39 C for 2025

	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.		
Felleskostnader	509 048	496 632
Andre inntekter	261 436	437 669
Sum driftsinntekter	**770 484**	**934 301**
Styrehonorar	4 000	4 000
Andre personalkostnader	564	564
Kommunale avgifter	152 000	134 867
Vedlikehold	51 500	243 558
Kollektiv avtale TV/bredbånd	63 000	62 876
Driftskostnader	174 200	177 407
Honorarer	64 100	64 187
Forsikring	57 000	51 121
Andre kostnader	4 200	6 161
Sum driftskostnader	**570 564**	**744 739**
Driftsresultat	**199 920**	**189 562**
Finansinntk. og finanskostn.		
Finansinntekter	3 000	5 423
Finanskostnader	75 000	82 175
Netto finansresultat	**-72 000**	**-76 752**
Årets resultat	**127 920**	**112 810**
Avdrag på lån	-120 000	112 541
Likviditetsmessig resultat	7 920	270

Vedtekter for AS Collettsgate 39 C
Org.nr. 933 726 037

Vedtatt i kons.generalforsamling 10.10.1933 med endringer i ordinær generalforsamling 04.05. 2006. Siste endring vedtatt i ordinær generalforsamling den 03.05.2017.

§ 1 - Formål
Aksjeselskapet Collettsgate 39 C er et boligselskap med formål å eie og drive eiendommen Collettsgate 39 C, gnr. 217, bnr. 73 i Oslo. Selskapets forretningskontor er i Oslo.

§ 2 - Aksjer
Aksjekapitalen er kr 145.000, fordelt på 145 aksjer à kr 1.000,-.

Aksjene fordeler seg slik:

Leilighet nr.	1: Aksjenr.	1-18
Leilighet nr.	2: Aksjenr.	19-30
Leilighet nr.	3: Aksjenr.	56-75
Leilighet nr.	4: Aksjenr.	76-90
Leilighet nr.	5: Aksjenr.	121-145
Leilighet nr.	6: Aksjenr.	31-42
Leilighet nr.	7: Aksjenr.	50-55
Leilighet nr.	8: Aksjenr.	43-49
Leilighet nr.	9: Aksjenr.	91-105
Leilighet nr.	10: Aksjenr.	114-120
Leilighet nr.	11: Aksjenr.	106-113

§ 3 - Bruksrett
Eier av aksjene som gir bruksrett til den enkelte leilighet har enerett til å bruke leiligheten med tilknyttede boder og til å benytte fellesarealene i samsvar med burettslagslova § 5-1 og § 5-2. Leiligheten kan ikke brukes til annet enn boligformål, jfr. burettslagslova § 5-11 tredje ledd. Det er ikke anledning til å eie aksjene til mer enn èn leilighet, jfr. burettslagslova § 4-1. Bruksretten faller bort ved overdragelse av aksjene, jfr. burettslagslova § 5-10.

§ 4 - Felleskostnader
Felleskostnadene skal betales ukrevd forskuddsvis den 1. i hver måned til forretningsføreren på anvist konto.

Til sikkerhet for dekning av felleskostnadene og andre forpliktelser som aksjonærene måtte ha overfor selskapet, har selskapet 1. prioritets panterett i aksjene i samsvar med burettslagslova § 5-20. Pantekravet kan ikke være større enn en sum som tilsvarer to ganger grunnbeløpet i folketrygden.

§ 5 - Mislighold
Dersom en aksjonær misligholder sine plikter vesentlig, kan selskapet pålegge aksjonæren å selge andelen etter bestemmelsene i burettslagslova § 5-22. Videre kan selskapet kreve fravikelse i samsvar med burettlagslova § 5-23.

§ 6 – Salg og fremleie
Salg eller pantsettelse av aksjer og fremleie av leilighet kan kun skje med godkjennelse av styret. Godkjenning til salg eller pantsettelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Den enkelte aksjonær kan ikke overlate bruken av leiligheten til andre ut over det som følger av Borettslagslovens kapittel 5. §§ 5-4 til 5-6, jfr. Burettslagslova § 5-3. Etter styrets godkjennelse kan det gis tillatelse til å overlate bruksretten til annen person for maksimum 3 år.

§ 7 – Selskapets og aksjonærens vedlikeholdsplikt
Selskapet bekoster vedlikehold utvendig og av trapper og fellesrom, mens alt innvendig vedlikehold påhviler aksjonæren. Aksjonæren plikter å tegne egen innboforsikring. Dersom det oppstår skader inne i leiligheten som skyldes aksjonærens uaktsomhet, og reparasjon dekkes av selskapets huseierforsikring, skal aksjonæren betale egenandelen.

Selskapets styre har rett til, med visse mellomrom, å kontrollere at vedlikeholdet og bruken av leiligheten, er tilfredsstillende. Herunder har styret anledning til å påby vedlikeholdsarbeider som finnes nødvendig. Blir slike arbeider ikke utført, kan selskapet gjøre dette for aksjonærens regning.

Ved fraflytting plikter aksjonæren å utføre det vedlikehold og den oppussing som styret måtte finne påkrevd. Ny eier av aksjene er ansvarlig for å utføre vedlikehold, herunder reparasjoner og utskiftninger, selv om dette skulle vært utført av den tidligere aksjonæren, jfr. burettslagslova § 5-16 første ledd.

§ 8 – Leilighetsmessige endringer
Aksjonæren har ikke rett til å foreta vesentlige forandringer ved leiligheten, dets utstyr eller innredninger, uten skriftlig forhåndssamtykke. Aksjonæren har ikke rett til å koble seg til eller fra gårdens varmeanlegg uten særskilt skriftlig forhåndsamtykke. Aksjonæren må heller ikke uten selskapets samtykke sette opp radio- eller fjernsynsantenne på eiendommen likesom leiligheten ikke må benyttes slik at det oppstår ubehageligheter for andre beboere.

§ 9 – Selskapets styre
Selskapets forretninger ledes av et styre på tre medlemmer samt et varamedlem. Styret velger selv sin leder. Selskapets signatur innehas av styreleder eller to styremedlemmer i fellesskap. Styret og varamann velges for 2 år av gangen.

§ 10 – Styrets mandat
Styret kan treffe vedtak når minst 2 medlemmer er til stede.

Styret ansetter forretningsfører som sammen med styret forestår den daglige drift av selskapet i samsvar med vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

Styret har ansvar for at det føres regnskap som følger kalenderåret og det skal fremlegges for generalforsamlingen forslag til årsoppgjør, herunder anvendelse av overskudd/dekning av underskudd.

§ 11 - Generalforsamling
Generalforsamlingen er selskapets øverste organ.

Generalforsamlingen avholdes hvert år innen utgangen av mai måned og skal innkalles skriftlig med minst 8 dagers varsel. Med innkallingen skal følge styrets årsoppgjør,

bestående av styreberetning/resultatregnskap/balanse/noter og forslag til budsjett samt forslag for øvrig som skal behandles på generalforsamlingen.

§ 12 – Saker til behandling på ordinær generalforsamling

Den ordinære generalforsamling skal:

1. Behandle styrets årsoppgjør og fastsette resultatregnskap og balanse.
2. Fatte vedtak om anvendelsen av årsoverskudd eller dekning av underskudd iht. den fastsatte balanse.
3. Behandle styrets forslag til neste års driftsbudsjett
4. Velge styre og eventuelt – ved ledighet – revisor. Styret velges for 2 år av gangen.
5. Fastsette godtgjørelse til styret
6. Fastsette dugnadsforpliktelse/depositum
7. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen eller som etter lov/vedtekter hører under generalforsamlingen.

§ 13 - Husordensregler

Generalforsamlingen fastsetter husordensregler.

§ 14 – Generalforsamlingens ledelse og vedtak

Generalforsamlingen ledes av styrets leder, hvis det ikke velges særskilt møteleder.

Hver aksje har 1 stemme. Aksjonærene har rett til å møte med fullmektig. Ingen kan møte med mer enn 1 fullmakt på generalforsamlingen.

Alle vedtak treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Dog kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Endring av vedtektene
2. Nyanskaffelser samt utbedringer som etter forholdene i selskapet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke fører til nevneverdig ulempe for den enkelte aksjonær.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet i generalforsamlingen.

§ 15 Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling kan avholdes når styret finner det nødvendig eller det kreves av minst 3 aksjonærer. Innkallingen skal skje skriftlig med minst 3 dagers varsel.

§ 16 – Ikraftsettelse av vedtekter

Disse vedtekter trer i kraft straks.

Husordensregler for boligselskapet Collettsgate 39 C/D

Sist endre 06.05.2019

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Aksjeeierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping,

saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik;
  - At vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
  - At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Dersom boligselskapets forsikring ikke dekker kostnadene for utbedring må aksjeeier for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- At utleie ikke skjer uten styrets samtykke.
- At leiligheten kun brukes til boligformål.
- At det ikke gjøres bygningsmessige endringer uten styrets godkjennelse

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive uteområder og innendørs fellesarealer.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene. Fuglemat legges kun i fuglehus ol.

I sommerhalvåret må kjelleren luftes godt, om vinteren må vinunder være lukket.

Loft og kjeller må rengjøres en gang i året, dette gjøres på dugnad.

Vaskeriet benyttes etter tur (liste) og rengjøres av vedkommende etter bruk. Vasketime som ikke er tatt i bruk innen en time kan tas i bruk av andre. Vaskeriet må ikke benyttes etter kl. 22.00. Når tøy tørkes på loft må det være godt vridd opp og takluken må være åpen. Klesvasken fjernes fra oppheng så fort det er mulig etter det har tørket. Alle må rette seg etter styrets oppslag på stedet.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Kjøring og parkering

Det følger med én biloppstillingsplass til hver leilighet. Det er ikke anledning til å parkere på andre beboeres plasser uten etter avtale, selv om plassen til tider står tom.

Boligselskapet har også to gjesteparkeringer på byggets bakside og to (avhengig av snø) gjesteparkeringer på tomtens fremside som kan benyttes av beboernes besøkende. Ved bruk av gjesteparkering over natten skal det plasseres lapp i ruten hvor det fremgår hvem vedkommende besøker.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold og får medhold av styret. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

7. Brannvern

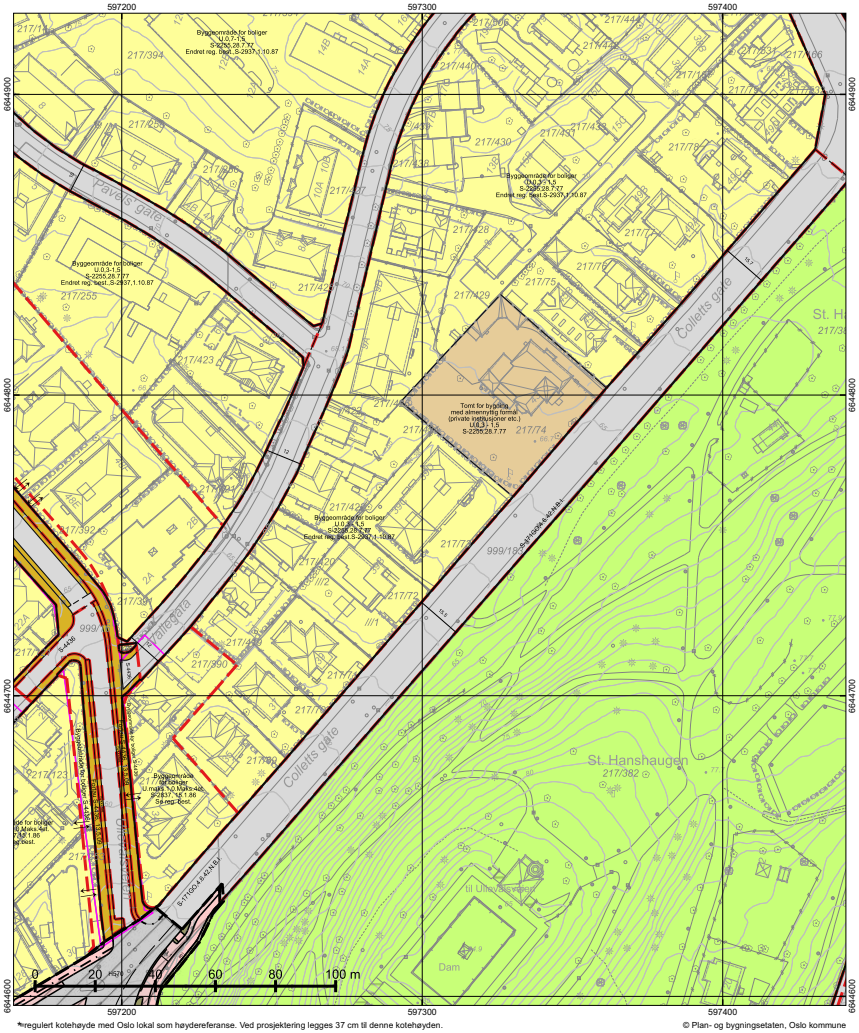
Boligselskapet har egne brannrutiner som beboerne plikter å være kjent med.

Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr i fellesarealene, må dette umiddelbart meldes til styret i boligselskapet. Aksjeeierne er selv ansvarlig for brannvernutstyr i leilighetene.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.09.2025
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: 147682/ 86519651
Deres ref.:
Adresse: Colletts gate 39
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/73

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

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal

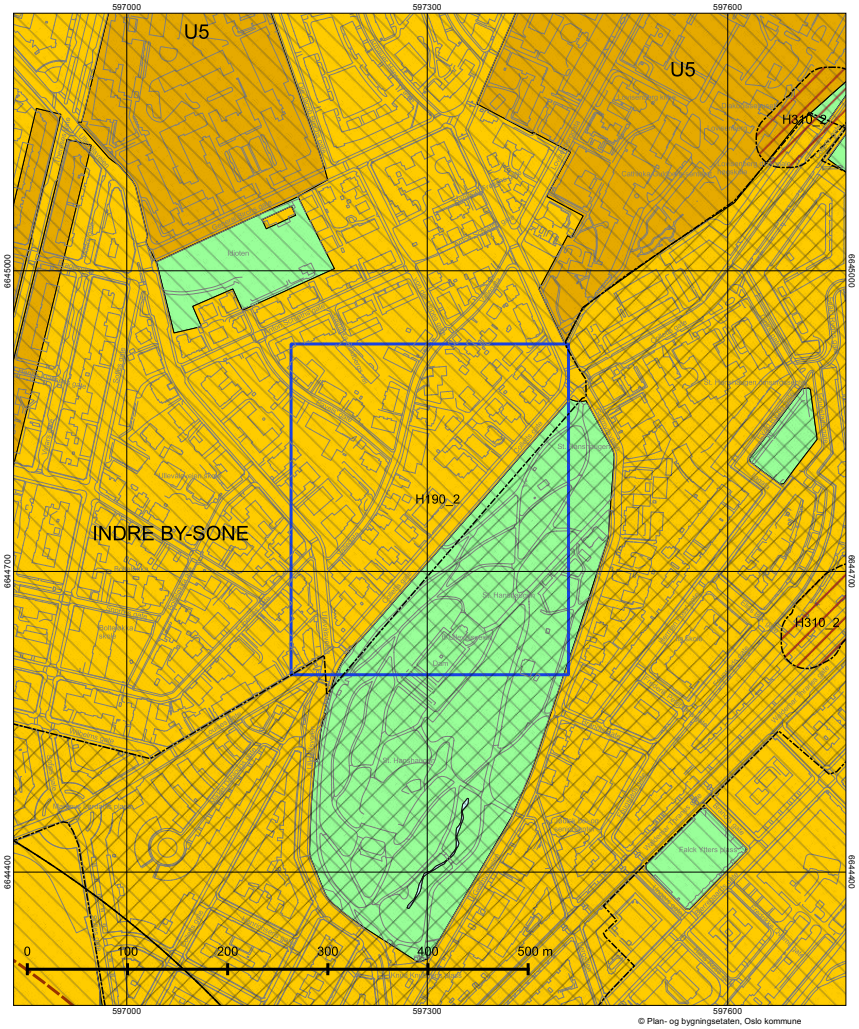
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Regulert senterlinje
- Regulert støttemur
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring



Oslo

Dato: 23.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147682/86519651
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.

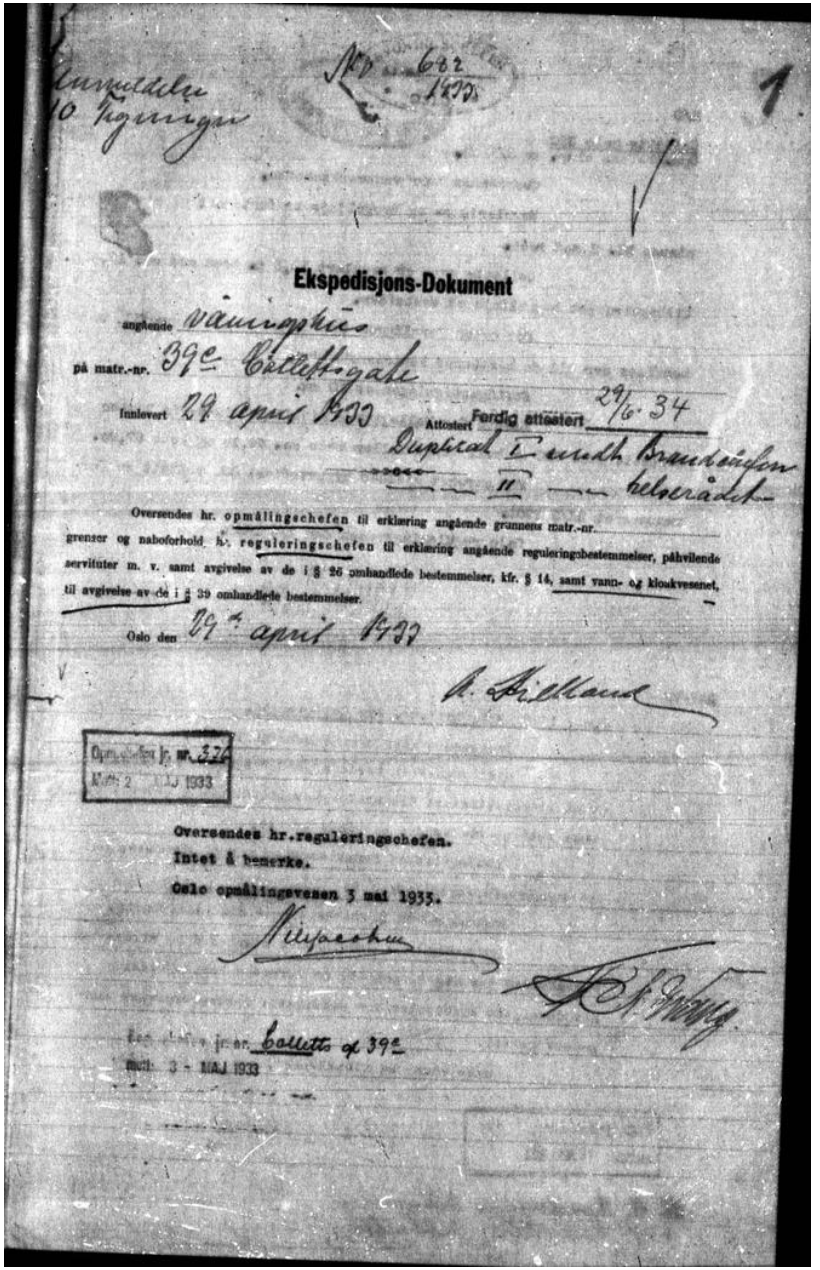
Se tegnforklaring på eget ark.

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

070



Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 39c Colletts gate

Innlevert 29 april 1933 Attestert Ferdig attestert 29/6 34

Duplicat Eiendh Brannvesenet

— — II — — helserådet

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grannens 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 29 april 1933

A. Hillestad

Overendes hr.reguleringschefen.
Intet å bemerke.
Oslo opmålingsvesen 3 mai 1933.

Colletts gt 39c

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bislett

Thereses gate 14 B, 0452 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 Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park 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/bislett

489 56 666

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: 36-0314/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Colletts gate 39D 0456 OSLO

Betegnelse: Gnr 217, bnr 73 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