PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

COLLETTS GATE 10 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Colletts gate 10B, 0169 OSLO

OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 50

Andelsnummer 27

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 36 m²



Befaringsdato: 11.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20409-26175 **Eiendomsverdi ref nr:** MO1833

Autorisert foretak: M-Takst AS

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.

M-Takst AS

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882

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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Typisk teglsteinsbygård for området med bærende konstruksjoner, fasader, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Utvendige fasader med synlig forblendet teglstein. Saltaks konstruksjon tekket med stålplater. Bygningen er oppført over 5 etasjer med både loft og kjeller i tillegg. Fundamentert med støpt såle til antatt faste masser/fjell.

–

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnskap.

–

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1936

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har slipte heltregulv i stue på soverommet samt klikklaminat i entré og på kjøkkenet.
Malte slette veggflater med strietapet på enkelte vegger.
Malte slette takflater.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,77 m.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med varmekabler, dusjnisje, veggmontert servantinnredning og toalett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Bad pusset opp i 2021 av Christiania Rørleggerbedrift som totalentreprenør i regi av tidligere eier. Det foreligger kontrakt med beskrivelse og FDV fra rørlegger. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter og overskap. Mørk laminat benkeplate med nedfelt stålkum og ett-greps armatur i krom. Integrerte hvitevarer som stekeovn fra Bosch, kjøl/frys, platetopp og kaffemaskin samt avtrekksvifte fra Ikea/Whirlpool.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er rør i rør system i leiligheten.
Vannfordelerskap med stoppekraner er plassert i taket på badet.
Synlig avløpsrør i plast.
Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten.
Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap.
Opplegg for vaskemaskin på badet.
Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.
Det er felles dørcallinganlegg.
Oppvarming via radiatorvarme i oppholdsrom/soverom.
Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

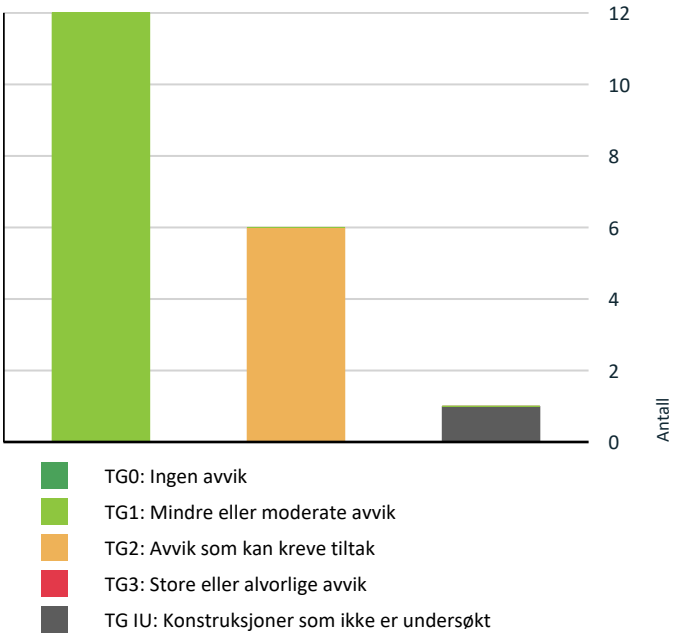
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tekniske installasjoner som er skjulte og tilhører sameiet/borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Vurdering av dette tilhører sameiet/borettslaget.

Himmelretning i rapport og planskisse er kun ment som tilleggsinformasjon, og himmelretning bør alltid kontrolleres av interessenter.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholding av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningssakyndiges kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 5. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1936

Standard
Leiligheten inneholder normal standard på innredninger og overflater.

Vedlikehold
Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 03/10 og 22.
Vinduene er generelt utadslående.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt inngangsdør i tre med brann B-30 og 35dB lydklassifisering.
Døren er innadslående.

Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass, produsert i 2022.
Dørene er utadslående.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betong med malt dekke og rekkverk.

–

Rekkverkshøyden er målt til ca 0,99 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Leiligheten har slipte heltregulv i stue på soverommet samt klikklaminat i entré og på kjøkkenet.
Malte slette veggflater med strietapet på enkelte vegger.
Malte slette takflater.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,77 m.

–

Tregulvet har et par skader som er fuget/reparert.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller av støpt betong med oppforet gulv.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 7 mm i entré, og ca 20 mm i stuen og på soverommet. Kjøkken er ikke målt.

–

Kontrollene er utført med streklaser plassert ved dørterskel og det er foretatt målinger ca per 2 m mot hjørner og i senter av rommet. Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte profilerte innerdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør til badet går ikke å lukke helt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren fungerer med dagens avvik, men for å oppnå dagens krav til tetthet og funksjon må døren skiftes eller tilpasses.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabler, dusjnisje, veggmontert servantinnredning og toalett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Bad pusset opp i 2021 av Christiania Rørleggerbedrift som totalentreprenør i regi av tidligere eier. Det foreligger kontrakt med beskrivelse og FDV fra rørlegger. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Hvite 20x20cm fliser på vegger og innkassinger samt spileplate bak servant.
Hvitmalt slett takflate med innfelte downlights.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Grønne 20x20cm fliser på gulvet med nedsenket dusjnisje.

–

Tilstandsrapport

Det er målt ca 40 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås plassert i dusjsonen.
Synlig sveiesmembran i sluket.



5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innfellbare dusjvegger og termostatstyrt dusjbatteri i krom med håndusj.
Vegghengt servantinnredning med benkeplate i tre og utenpåliggende vask med ett-greps armatur i krom.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig oppdriftsventilasjon via ventil.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badet har kun naturlig avtrekk som er å ansees som en dårligere ventilasjonsløsning i forhold til mekanisk avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Avtrekk av denne typen er en relativ vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder og kan oppleves som noe dårligere enn mekanisk avtrekk. For montering av mekanisk avtrekk må dette avklares med styret da det kan være vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk.

5. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt boring av hull i tilstøtende rom til badet grunnet veggenes oppbygning. Disse er i betong/murverk.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og overskap. Mørk laminat benkeplate med nedfelt stålkum og ett-greps armatur i krom. Integrerte hvitevarer som stekeovn fra Bosch, kjøl/frys, platetopp og kaffemaskin samt avtrekksvifte fra Ikea/Whirlpool.

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenavtrekk med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet har kun kullfilter/omluft og ikke avtrekk ført ut av bygget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad for kjøkkenavtrekk med kullfilter genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard 3600:2018. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn avtrekk ført ut av bygget. Kullfilter bør skiftes med jevne mellomrom iht leverandørens anbefalinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Det er rør i rør system i leiligheten.
Vannfordelerskap med stoppekraner er plassert i taket på badet.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør i plast.

–

Soilrør er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Naturlig oppdriftsventilasjon uten tilluftsventiler i yttervegg er relativt vanlig i slike bygg/bygårder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon uten tilluftsventiler i yttervegg genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn mekanisk avtrekk og tilluft via ventiler i yttervegger. Om det lar seg gjøre bør det monteres ventiler i yttervegger for i bedre ventileringen og unngå kondensering. For montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i vedtekter om det lar seg montere.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap.
Opplegg for vaskemaskin på badet.



Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

–

Varmtvannstanker vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er felles dørcallinganlegg.

–

Callinganlegg vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Oppvarming via radiatorvarme i oppholdsrom/soverom.

–

Stigerør og tilførsler er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Vet ikke.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja, det jeg vet om.

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

   Eltilsyn og utbedret avvik 2023.

4. 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?
   Avsluttet tilsyn i 2023.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Tilstandsrapport





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

–

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

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

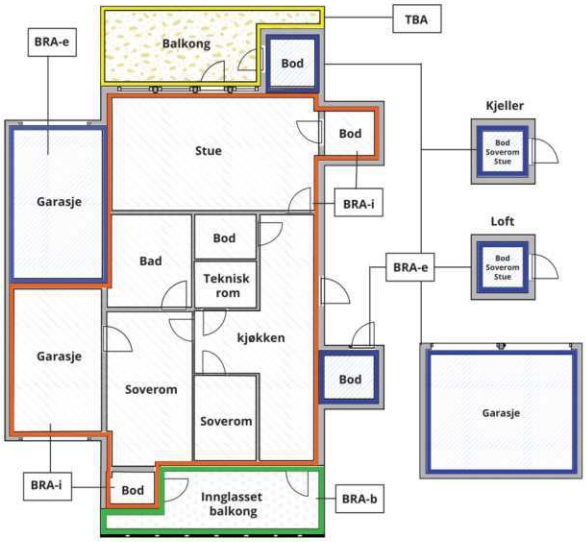
Hva er måleverdig areal?

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.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftsbod		4		4	
5. Etasje	36			36	1
Kjellerbod		3		3	
SUM	**36**	**7**			**1**
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftsbod		Bod	
5. Etasje	Entré, bad, soverom, stue, kjøkken		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Utgang til nordøst-vendt balkong på ca 1,3 m2 fra soverommet.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca 2,6 m2 samt en loftsbod med skråtak og et gulvareal på ca 7,8 m2. Grunnet skråtak i loftsboden er det kun ca 4 m2 som er målbart areal.

Disposisjonsrett på boder i fellesarealer er ikke undersøkt. Arealer utenfor boenheten samt arealer som åpen balkong/terrasse ol er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se selgers egenerklæringsskjema og øvrige punkter i rapporten.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2026	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Maria Helene Kahrs Hofslett	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	50		0	625.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Colletts gate 10B

Hjemmelshaver
Maria Helene Kahrs Hofslett

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Borettslaget Collettsgate 10	948036843			Maria Helene Kahrs Hofslett

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
27

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Borettslaget Collettsgate 10 i bydel St. Hanshaugen.
Gjennomgående 2-roms leilighet med balkong beliggende i byggets 5. etasje. Leiligheten har en tilbaketrukket og populær beliggenhet på Bislett med Bislett stadion som nærmeste nabo. Kort gangavstand til blant annet parkområdet på St. Hanshaugen, Oslo Met og Bogstadveien. Offentlig kommunikasjon som buss og trikk samt det meste av servicetilbud i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Opparbeidet selveiertomt på 625,5 m2 med asfaltert bakgård.

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på XXXX,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet vaktmestertjenester, trappevask, fellesutgifter, forsikring, varmtvann, fyring, kabel-tv mm.

–

Styret jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid, og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner.

Parkeringsforhold

Borettslaget har biloppstillingsplasser i garasjeanlegget som leies ut etter ansiennitetsprinsippet.

I området er det gate- og beboerparkering etter gjeldende bestemmelser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.06.2026	Egenerklæring oversendt per epost før befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.06.2026	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Ikke gjennomgått		Nei
Rekvirent	11.06.2026	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt	25.06.2026	Opplysninger om boligen fra forrige omsetning	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	25.06.2026	Samsvarserklæring fra elektriker på utført arbeid. Se dokumentasjon for beskrivelse.	Gjennomgått		Nei
FDV og samsvarserklæring totalentreprenør	25.06.2026	FDV og samsvarserklæring totalentreprenør Christiania Rørleggerbedrift AS	Gjennomgått		Nei

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	
2	19.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, 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 branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

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.

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 ytttervegger). 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 ren 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.

• 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/MO1833

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260364
Addresse	Colletts gate 10 B		
Postnr.	0169	Sted	OSLO
Selgers navn	Maria Helene Kahrs Hofslett		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Juni 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bad pusset opp i 2021 av Christiania Rørleggerbedrift som totalentreprenør i regi av tidligere eier. Ny membran, elektro, fliser og rørteknisk. Sluk, soil og vannledning er skiftet gjennom etasjeskille. To fliser byttet samt fuge i dusjsone 2026.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Kontrakt med beskrivelse og FDV fra rørlegger 2021. Vedlikeholdsarbeid i 2026 utført av tømrer (egeninsats), ikke krav om dokumentasjon.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt sluk med membran, 2021.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt sluk med membran, 2021.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny varmekabel med effektregulator. Nytt opplegg for belysning. Stikkontakter.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon fra Christiania rørleggerbedrift (2021). Tillatelse til tiltak. Arbeidsbekreftelse. Tilbud. Elektrodokumentasjon. DDV. FDD.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er lagt nye vannledinger til utstyr på bad og kjøkkenarmatur.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon fra Christiania rørleggerbedrift (2021).

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Reperasjon/rehabilitering takrenne 2021.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Kan etterspørres hos styret i borettslaget.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er tidligere skade på tregulvet i stuen som er sparklet (ca. 1 m x 0,3 m).

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye vinduer og balkongdør på soverommet, samt malt balkong, nytt balkongdekke (2022).

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Kan etterspørres hos styret i borettslaget.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utbedring i 2023 etter el-tilsyn.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring, samt vurdering og sluttkontroll (Boligelektrikeren As).

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elvia / Reljers Elsikkerhet

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Initialer selger:
M H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

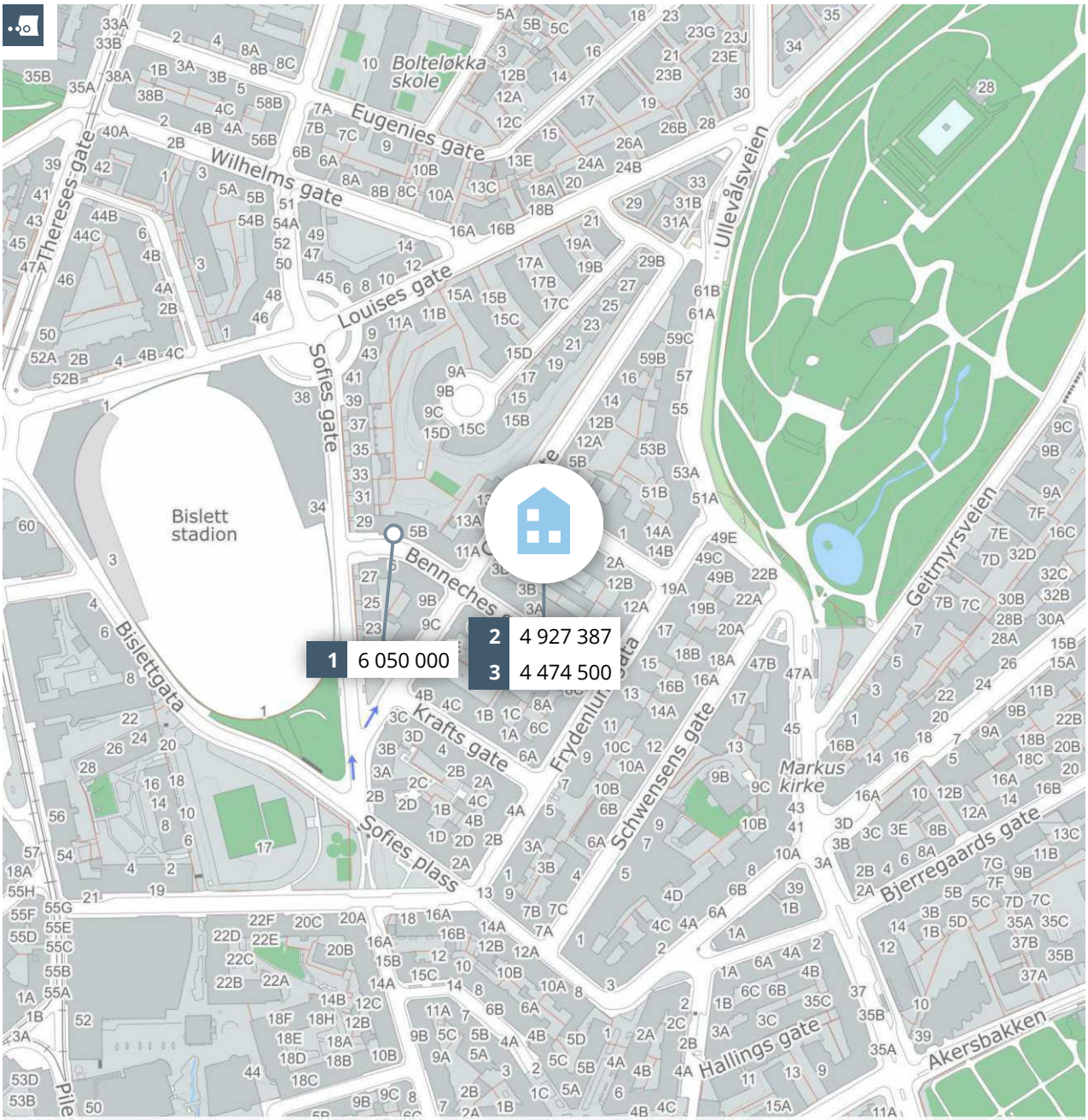
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 12.08.2026

Signert av *Maria Helene Kahrs Hofslett*

Initialer selger:
M H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

COLLETTS GATE 10 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 13.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ellen Pike .

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Colletts gate 10 B, 0169 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1936

GNR 217 BNR 50 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ST.HANSHAUGEN RODE 3

Verdivurdert til

4 370 000

121 599	4 491 599	124 767
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	36 m²	7 m²	- m²	1 m²	- m²	- m²
Byggeår						1936

Fellesutgifter	4 270
Formue	8 838
Soverom	1
Etasje	5
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Benneches gate 5 A 46 m² 1952 3. etg 1 sov				01.06.2026	5 850 000	**6 050 000**	0	6 050 000	**131 522**
2	Colletts gate 10 B 35 m² 1936 2. etg 1 sov				20.06.2023	4 500 000	**4 800 000**	127 387	4 927 387	**140 782**
3	Colletts gate 10 B 35 m² 1936 4. etg 1 sov				09.04.2025	4 350 000	**4 350 000**	124 500	4 474 500	**127 843**

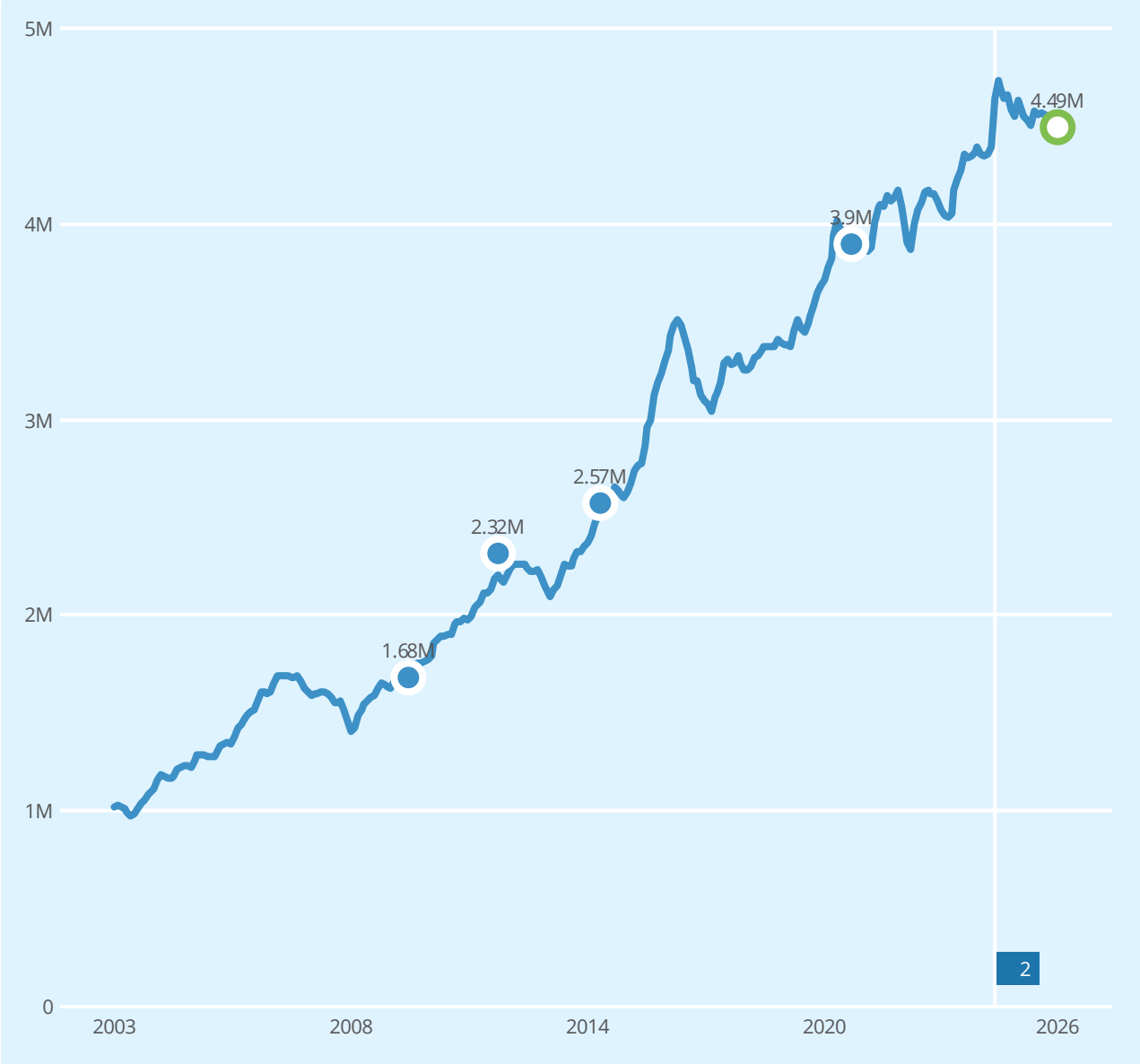
Lys og luftig toppleilighet i svært attraktiv nabolag like ved Bislett stadion. Leiligheten ligger kun et steinkast fra idylliske St. Hanshaugparken. Beliggende høyt og fritt med balkong, originale tregulv nyslipt i 2026 og en imponerende takhøyde målt til ca. 2,77meter. Det kan også nevnes nytt lekkert bad fra 2021! Leiligheten har en tilbaketrukket og ettertraktet adresse på St. Hanshaugen med det meste av fasiliteter i umiddelbar nærhet. Perfekt førstegangskjøp uten forkjøpsrett eller dokumentavgift. Virkelig en leilighet som bør ses og oppleves!

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
23.05.2021	02.06.2021	16.07.2021	3 700 000	3 830 000	66 593	3 896 593
06.03.2015	27.03.2015	27.04.2015	2 400 000	2 500 000	72 202	2 572 202
06.08.2012	14.08.2012	18.09.2012	1 900 000	2 250 000	65 133	2 315 133
08.04.2010	19.05.2010	15.06.2010	1 650 000	1 625 000	59 952	1 684 952

Leiligheter til salgs i ST.HANSHAUGEN RODE 3 grunnkrets nå

15
leiligheter til salgs

8.5M
8.3M
7 959 000 Prisantydning i snitt
7.7M
7.5M
7.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
110
dager

Leiligheter solgt i ST.HANSHAUGEN RODE 3 grunnkrets siste 3 mnd

16
leiligheter solgt

8.3M
8.2M
8 147 000 Salgspris i snitt
8 063 000 Prisantydning i snitt
8.0M
7.9M
7.8M

Solgt i snitt i løpet av
34
dager
for 1% over prisantydning

Analyse m²-priser

124 767 Colletts gate 10 B Totalpris 4 491 599
120 098 St. Hanshaugen bydel i snitt siste 3 mnd
112 417 ST.HANSHAUGEN RODE 3 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Aksept Eiendomsmegling AS
Ullevålsveien 14
0171OSLO

Deres ref.: 92260364
Vår ref.: 631-1-27/9835
Dato: 28.07.2026

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Borettslaget Collettsgate 10.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Borettslaget Collettsgate 10**
Organisasjonsnummer:	948036843
Gårds- og bruksnummer:	217 / 50
Seksjons-/andelsnummer:	27
Adresse:	Colletts gate 10 B, 0169 OSLO
Eier/medeier:	Hofslett, Maria Helene Kahrs

FELLESKOSTNADER

Lån nr: 1636.53.38; Avdrag IN-lån konto 3684	96.34
Lån nr: 1636.53.38; Renter IN-lån konto 3683	302.32
Oppvarming	625.11
Lån nr: 1212.90.46; Avdrag IN lån konto 3682	149.06
Lån nr: 1212.90.46; Renter IN lån konto 3681	233.63
Kabel-TV/Internett	427.18
Felleskostnader	2 436.00
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 4 269.64**

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	**kr. 121 599**
Andel formue pr. 31.12.2025:	kr. 8 838

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver: Dnb Bank ASA
Lånenummer: 1212.90.46536 IN lån
Rest lånebeløp: 2 260 429.34
Innfrielsedato: 01.06.2044
Rente type: 5.40%

Långiver: Dnb Bank ASA
Lånenummer: 1636.53.38616 IN lån
Rest lånebeløp: 2 817 044.51
Innfrielsedato: 01.09.2052
Rente type: 5.45%

ANDEL AV FELLES LÅN

Bank:	Dnb Bank ASA
Lånenummer:	1212.90.46536 IN lån
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	5.40%, Flytende rente
Restsaldo:	**kr 53 472.51**
Innfrielseslån:	01.06.2044

Bank:	Dnb Bank ASA
Lånenummer:	1636.53.38616 IN lån
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	5.45%, Flytende rente
Restsaldo:	**kr 66 639.78**
Innfrielseslån:	01.09.2052

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Klient har ikke bestemmelser om forkjøpsrett.
Styregodkjenning:	Ja, se vedtekter.
Utleie:	Utleie er tillatt etter bestemmelser i vedtekter. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 79473431
Dyrehold:	Ta kontakt med styret for regler om dyrehold. Brl. har ingen husordensregler.
Parkering:	Klient disponerer 7 garasjeplasser
Internett/TV:	Boligselskapet har inngått kollektiv avtale om TV/Internett med Telia Norge AS. Har du spørsmål så kontakt Telia Norge AS sin kundetjeneste.
Oppvarming:	Sentralfyring - bio. Varmtvann og oppvarming. Ingen avregning. Andel 10 er ikke tilknyttet sentralfyren og har derfor kun et forholdstall for felles forbruk.
Sikringsordning:	Ikke medlem av en sikringsordning.
Vedlikeholdshistorikk:	For ytterligere informasjon om vedlikeholdshistorikk, ta kontakt med styret. Historikk: 2022 Malekompaniet har nylig malt balkonger utvendig og innvendig- Vinduer er malt på utsiden. Fasaden skal være ferdig før jul.
Nøkler:	Bestilling kan gjøres til styret.
Skilt:	Bestilling kan gjøres til styret. Nyinnflyttede skal sende informasjon til styret over hva som skal stå på ringetablå.
Hjemmeside:	Ja, collettsgate10.no

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 28.07.2026:	kr. 0.00

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	**Kr. 8 406, - inkl. mva (fra. jan 2026)**
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	**Kr. 6 725, - inkl. mva. (fra jan. 2026)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. . 3 875, - inkl. mva (fra jan. 2025)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**Kr. 4 063, - inkl. mva (fra jan. 2026)**

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Alv Hågård Gustavsen
Epost:	styret.cg10@gmail.com

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	**Bestilles og leveres via Infoland**
2. Forkjøpsrett	**Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller paralellavklares**
3. Eierskiftemelding	**Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper**
4. Styregodkjenning	**Følges opp av forretningsfører og sendes megler**
5. Ny eierskiftemelding	**Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer**
6. Eierskifte	**Gjennomføres i forretningsførers system**
7. Felleskostnader	**Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)**
8. Eierskiftegebyr	**Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig**
9. Restansesjekk	**Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret**
10. Oppgjør	**Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes**

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med ***forhånds- og parallelavklaring*** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en ***etterskuddsvis avklaring*** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

Protokoll for ordinær generalforsamling 2026
i Borettslaget Collettsgate 10 org.nr. 948036843

Møtedato:	tirsdag, 5. mai 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 17:00-18:00
Møtested:	Stortingsgata 2, 0158 OSLO
Tilstede fra forretningsfører:	Bethina Bakken
Møtet ble åpnet av:	Alv Hågård Gustavsen

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Bethina Bakken v/ECIT NORIAN foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Bethina Bakken v/ECIT NORIAN foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Tønnes Berg Lode foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
15 andelseiere
4 fullmakter
Totalt 19 stemmer
Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.
Vedtak: Godkjent

---

2. Styrets årsrapport for 2025
Styrets årsrapport for 2025 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2025
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

4. ÅRSREGNSKAP FOR 2025 – SAMEIET COLLETTSGATE 10
Årsregnskapet for 2025 ble tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

Document ID: 343bc820-efcd-4400-8814-2367eae4bd72

5. Budsjett for 2026
Styret orienterte om budsjettet for 2026. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

---

6. Godtgjørelse til styret
Det ble foreslått honorar til styret på kr. 84 500 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

---

7. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Alv Hågård Gustavsen	På valg: 2026
Styremedlem	Kristian Kvamme Nyhus	På valg: 2026
Styremedlem	Linn Holmquist	På valg: 2027
Styremedlem	Simen Myklebust	På valg: 2026
Varamedlem	Tønnes Berg Lode	På valg: 2026

Valg:
Styreleder velges særskilt.
Alv Hågård Gustavsen ble valgt til styreleder for to år ved akklamasjon.

Kristian Kvamme Nyhus ble valgt til styremedlem for to år, ved akklamasjon.
Tønnes Berg Lode ble valgt til styremedlem for to år, ved akklamasjon.

Christoffer Andersen ble valgt til varamedlem for ett år, enstemmig.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Alv Hågård Gustavsen	På valg: 2028
Styremedlem	Kristian Kvamme Nyhus	På valg: 2028
Styremedlem	Linn Holmquist	På valg: 2027
Styremedlem:	Tønnes Berg Lode	På valg: 2028
Varamedlem:	Christoffer Andersen	På valg: 2027

Vedtak: Godkjent

Document ID: 343bc820-efcd-4400-8814-2367eae4bd72

8. Innkomne saker

8.1 Styret ønsker å fjerne punkt 8.2 fra vedtektene.

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling:
Andelseiere plikter å møte til dugnad en gang pr. år. Manglende deltakelse medfører en avgift på kr.
300.- pr. andelseier. Dersom tidspunkt for dugnad ikke passer, må styreformann kontaktes.

Bakgrunn: Det eksisterende punktet er ikke hjemlet i gjeldende regelverk. Andelseiere kan ikke pålegges å møte på dugnad og kan dermed heller ikke pålegges å kompensere borettslaget for manglende oppmøte.

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak:
Punkt 8.2 i vedtektene for borettslaget fjernes i sin helhet. De på følgende vedtektene vil logisk endre nummerrekkefølge.

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

8.2 Oppdatere ordensregler om dyrehold.

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling:
Forslag 2.2 Styret ønsker å legge til følgende setning:

“Det er ikke anledning til å lufte hund i bakgården”.

Forslag til vedtak:
Styret ber om godkjennelse

Vedtak: Godkjent, enstemmig

Document ID: 343bc820-efcd-4400-8814-2367eae4bd72

8.3 IN-ordning

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling:
Styret ønsker å innføre IN-ordning for andelseiere. IN-ordning (Individuell Nedbetaling) er en avtale i borettslag som lar deg nedbetale din del av fellesgjelden raskere enn den felles nedbetalingsplanen. Vi har erfart at andelseiere gjerne har bedre mulighet til å oppnå gunstige rentebetingelser individuelt enn hva borettslaget kan. En IN ordning vil sørge for mer fleksibilitet for den enkelte.

Ved etablering av en slik ordning vil det tilkomme en engangskostnad på kr 18 750 inkl. mva. Forretningsfører vil deretter gjennomføre en årlig avregning. Avregningen sikrer at de som har en andel av felles lån innbetaler til borettslaget korrekt. Avregningen sikrer også at de som eventuelt har innfridd sin andel, ikke er med på å finansiere de som ikke har gjort dette.
Årlig avregning koster p.t kr 10 625 inkl. mva.

Innbetalinger kan gjøres én gang i året, og som hovedregel skjer dette i september. Tjenesten er gebyrbelagt og belastes andelseier i henhold til gjeldende prisliste, p.t. kr 3 125 inkl. mva.

Vedlagt følger viktig informasjon om ordningen. Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom informasjonen og sette seg inn i ordningen.

Forslaget krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak:
Borettslaget Colletts gate 10 etablerer IN-ordning.

Vedtak: Godkjent med 14 av 19 stemmer.

Document ID: 343bc820-efcd-4400-8814-2367eae4bd72

8.4 Ønsker borettslaget å beholde garasjeplassene?

Forslagsstiller: Seksjon 1 - Lena Thon, Harald Chr Hjersing, Emely Thon Hjersing

Forslagsstillers saksfremstilling:
Det må antas at arbeidet med bakgården, dekket, skal gjennomføres inneværende år. Det var en forståelse av at dette hastet og sikkert burde ha vært gjort i 2025 som styret planla.

Tre andelseiere ba i fjor om at det ble innkalt til ekstraordinær GF for å ta stilling til om borettslaget ønsket å beholde og dermed oppgradere garasjeplassene (usikkert hvor mange plasser som var planlagt) til dagens standard (el-bil). Andelseierne ønsket å få frem kostnadene ved å beholde garasjeplassene.

Det er, som alle vet, få plasser og kun et fåtall av andelseierne har glede av dem, derfor var det primære målet med å be om ekstraordinær GF å få klarhet i kostnadene eller finansieringen ved oppgradering/rehabiliteringen slik at beboere kunne ta stilling til om det er ønskelig å ta kostnaden ved og å beholde de få garasjeplassene borettslaget har.

Styret valgte å ikke kalle inn til ekstraordinær GF i fjor, og ba i sitt svar til forslagstillerne at det skulle oppdrives kostnadsestimater, men dette er en jobb vi ikke kunne gjennomføre. (Årsaken er bl.a. at vi ikke har grunnlagsmateriale og kravspesifikasjon og fordi det er vanskelig å finne noen som er villige til å gjøre en slik jobb uten å kunne ha et mulig oppdrag i sikte).

Undertegnede ønsker at andelseierne skal ta stilling til om det er ønskelig å beholde garasjeplasser som kommer et fåtall av beboerne til gode, og dermed å gjøre nødvendige investeringer (vet ikke hvor mye), eller om garasjeplassene skal bortfalle.

Styrets innstilling:
Presentasjon av tilstanden og mulige løsninger for garasje/dekket i bakgården ble tatt opp i et eget beboermøte våren 2025.

Slik styret i borettslaget Colletts gate 10 ser det, er det ingen alternativer utenom rehabilitering av garasjekjelleren/dekket.

Styret er av den oppfatning at det er en misforståelse å tro at dette handler om garasjeplasser isolert.

Taket i garasjekjelleren er dekket i bakgården. Dette dekket tåler ikke belastning. Pt. er det umulig å etablere et fremtidig anleggsområde i bakgården. Dette vanskeliggjør nødvendige prosjekt som vedlikehold av tak, skifte av vinduer og etablering av alternative toalett og dusj-fasiliteter ved utbedring av soilrør, evt. annet.

Rehabilitering handler videre om HMS og å sørge for at bygget, inklusive dekket i bakgården, er i forsvarlig stand for bruk.

Garasjekjelleren/dekket i bakgården lider av manglende vedlikehold over tid og styret anser det som innen sitt vedlikeholdsmandat å sørge for at verdiene borettslaget besitter ikke forvitrer. En garasjekjeller på St. Hanshaugen er uten tvil av verdi for beboere.

Document ID: 343bc820-efcd-4400-8814-2367eae4bd72

Det er ikke mulig å “avvikle” garasjekjelleren på noen måte uten at det avstedkommer utgifter. Dekket i bakgården må fremdeles ha en tilstrekkelig bæreevne for fremtiden.

Kommentar til saksfremlegget:
I underlaget til saken meldt inn av andelseier står det følgende: “Styret valgte å ikke kalle inn til ekstraordinær GF i fjor.” Dette er feil.

Siste korrespondanse fra de tre nevnte andelseierne er en epost av 4. Juni 2025, gjengitt under.

“Thank you for your response.

We are most happy to re-submit a revised case with clarifications and additional information as requested per:
"6. Til deres krav om ekstraordinær generalforsamling
Hvis dere fastholder kravet om å avholde ekstraordinær generalforsamling må dere redegjøre noe nærmere for det dere betegner som alternativ 2 i deres forslag. Styret vil deretter evt. innkalle til en ekstraordinær generalforsamling. Styret vil innstille på den løsningen som allerede er valgt og vedtatt, samt fremlegge dokumentasjon forbundet med dette. "

We will submit a revised case within the upcoming weeks for an extraordinary-general-assembly.”

Etter dette har ikke styret mottatt noe ytterligere korrespondanse.

Styret forstår det slik at det er ønsket at en plan for bakgården med finansiering vedtas på en ekstraordinær generalforsamling. Dette stiller styret seg bak.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Styret fremlegger kostnader/investeringer/finansiering av oppgradering av garasjeplassene slik at andelseierne kan vedta om borettslaget fortsatt skal ha garasjeplasser eller ikke.

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

Møtet ble avsluttet klokken 18:10. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder: **Protokollvitne:**

Navn: Bethina Bakken Navn: Tønnes Berg Lode

Document ID: 343bc820-efcd-4400-8814-2367eae4bd72

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: 343bc820-efcd-4400-8814-2367eae4bd72

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2026-05-06 06:17:21 UTC+00:00

Bethina Bakken

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-2859683

2026-05-12 08:33:44 UTC+00:00

Tønnes Berg Lode

bankID

NO BankID - 9578-5997-4-2237233

Document ID: 343bc820-efcd-4400-8814-2367eae4bd72

Borettslaget Collettsgate 10

2025

Document ID: 4ea650ae-a8ec-4166-b347-dbefa10e425e

Årsregnskap for Borettslaget Collettsgate 10

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter		2 088 504	2 014 579	2 104 826	2 080 503
Andre inntekter		0	507 461	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**2 088 504**	**2 522 040**	**2 104 826**	**2 080 503**
Lønn og personalkostnader	2	96 415	96 415	96 415	96 415
Renhold		69 480	65 580	68 300	72 000
Kabel-TV/Bredbånd		135 057	133 513	138 900	156 500
Kommunale avgifter		347 848	328 717	352 600	346 300
Strøm og nettleie		76 603	76 541	84 000	90 200
Fjernvarme og fyring		314 856	301 328	311 800	311 856
Andre driftskostnader	3	2 927	12 129	12 800	4 000
Reparasjon og vedlikehold	3	265 883	60 781	52 200	50 000
Eksterne tjenester	3	81 858	69 042	63 700	67 900
Andre kostnader	3	467 749	529 531	464 766	467 794
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 858 676**	**1 673 575**	**1 645 481**	**1 662 965**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**229 828**	**848 466**	**459 345**	**417 539**
DRIFTSRESULTAT:		**229 828**	**848 466**	**459 345**	**417 539**
Finansinntekter		6 192	4 927	0	0
Finanskostnader		299 125	375 624	328 800	264 910
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-292 934**	**-370 697**	**-328 800**	**-264 910**
ÅRSRESULTAT		**-63 106**	**477 769**	**130 545**	**152 629**
Resultat		**-63 106**	**477 769**	**130 545**	**152 629**
Overført annen egenkapital		**-63 106**	**477 769**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**-63 106**	**477 769**	**0**	**0**

Document ID: 4ea650ae-a8ec-4166-b347-dbefa10e425e

Balanse

Borettslaget Collettsgate 10

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Fast eiendom	4	10 589 045	10 589 045
Sum varige driftsmidler		**10 589 045**	**10 589 045**
Sum anleggsmidler		**10 589 045**	**10 589 045**
Kundefordringer		28 504	14 995
Forskuddsbetalte kostnader		40 383	33 492
Sum fordringer		**68 887**	**48 487**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	336 133	574 733
SUM OMLØPSMIDLER		**405 020**	**623 220**
SUM EIENDELER		**10 994 066**	**11 212 265**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital		7 800	7 800
Sum innskutt egenkapital		**7 800**	**7 800**
Annen egenkapital		-2 587 699	-2 524 593
Sum opptjent egenkapital		**-2 587 699**	**-2 524 593**
SUM EGENKAPITAL	**6**	**-2 579 899**	**-2 516 793**
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	5 140 328	5 249 298
Borettsinnskud	8	8 379 500	8 379 500
Sum annen langsiktig gjeld		**13 519 828**	**13 628 798**
Leverandørgjeld		770	44 923
Annen kortsiktig gjeld		53 366	55 338
Sum kortsiktig gjeld		**54 136**	**100 260**
SUM GJELD		**13 573 964**	**13 729 058**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**10 994 066**	**11 212 265**

Document ID: 4ea650ae-a8ec-4166-b347-dbefa10e425e

Balanse

Borettslaget Collettsgate 10

	Note	2025	2024

OSLO,
Borettslaget Collettsgate 10

Alv Hågård Gustavsen Styrets leder	Linn Lofthus Holmquist Styremedlem
Simen Myklebust Styremedlem	Kristian Kvamme Nyhus Styremedlem

Document ID: 4ea650ae-a8ec-4166-b347-dbefa10e425e

Disponible midler

Borettslaget Collettsgate 10

	2025	2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	**522 959**	**210 543**
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	-63 106	477 769
Endring langsiktige lån	-108 969	-165 353
B. Årets endring i disponible midler	**-172 075**	**312 416**
C. Disponible midler pr. 31.12.	**350 884**	**522 959**

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	68 887	48 487
Kontanter og Bank	336 133	574 733
Omløpsmidler	**405 020**	**623 220**
Kortsiktig gjeld	-54 136	-100 260
Disponible midler	**350 884**	**522 959**

Document ID: 4ea650ae-a8ec-4166-b347-dbefa10e425e

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Foretakets virksomhet består av eiendomsforvaltning og drift av fast eiendom.
Foretaket drives i Oslo, Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Document ID: 4ea650ae-a8ec-4166-b347-dbefa10e425e

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2025
Fakturerte felleskostnader	1 559 448
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	138 406
Fakturert fyring/fjernvarme	311 850
Fakturert vaskeri	14 400
Fakturert parkering/garasje	52 400
Andre driftsinntekter – Leie av kjellerlokale	12 000
Sum driftsinntekter	**2 088 504**

Note 2 Lønnskostnader

	2025	2024
Styrehonorar	84 500	84 500
Arbeidsgiveravgift	11 915	11 915
Sum lønnskostnader	**96 415**	**96 415**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2025
Andre driftskostnader eiendom – diverse utlegg	2 927
Sum andre driftskostnader	**2 927**

Reparasjon og vedlikehold

	2025
Rep. og vedlikehold bygning	37 209
Honorar – Arkitektene Mnal Fosse Og Aasen AS	86 962
RIB prosjektering – Bubbledeck Consulting AS	85 463
Overvannsprosjektering – Conva AS	56 250
Sum reparasjon og vedlikehold	**265 883**

Document ID: 4ea650ae-a8ec-4166-b347-dbefa10e425e

Eksterne tjenester

	2025
Honorar for revisjon − BDO AS	17 410
Honorar for juridisk bistand − Advokatfirmaet Økland & Co AS	15 000
Andre konsulenthonorarer	8 800
Forretningsførsel og regnskap	28 110
Tredjepartsopplysninger	8 288
Annen fremmed tjeneste	4 250
Sum eksterne tjenester	**81 858**

Andre kostnader

	2025
Felleskostnader − Sameiet Collettsgate 10	447 444
Lisens og systemkostnader	7 240
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	8 578
Bank- og kortgebyrer	3 245
Annen kostnad	1 242
Sum andre kostnader	**467 749**

Document ID: 4ea650ae-a8ec-4166-b347-dbefa10e425e

Note 4 Anleggsmiddel

	Bygninger
Anskaffelseskost 01.01.	10 589 045
Tilganger i året	0
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12.	**10 589 045**
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12	0
Balanseført verdi 31.12.	**10 589 045**
Årets avskrivninger	0
Sum av- og nedskrivninger	**0**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. Noten om drift og vedlikehold.
Tomten er inkludert i bygnings verdi og den er bokført til kr 0.

Note 5 Drift- og bundne midler

	2025
Driftskonto	186 830
Konto DNB 1607 33 64497	149 303
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	**336 133**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr 0,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2025 utgjorde kr 0,-

Note 6 Negativ egenkapital

	Andelskapital	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	7 800	-2 524 593	**-2 524 593**
Årsresultat	0	-63 106	**-63 106**
Saldo 31.12	**7 800**	**-2 587 699**	**-2 579 899**

Egenkapitalen i selskapet er negativ.

Dette skyldes at vedlikehold/oppgraderinger er finansiert ved opptak av lån. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 7 Langsiktig gjeld

	2025
Lån DNB 1212.90.46536	
Opprinnelig lånesum	3 065 000
Restlån per 01.01.	2 363 898
Nedbetalt i år	65 745
Restsaldo per 31.12.	**2 298 153**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2044
Renter: 5,20%

Document ID: 4ea650ae-a8ec-4166-b347-dbefa10e425e

	2025
Lån DNB 1636.53.38616	
Opprinnelig lånesum	3 000 000
Restlån per 01.01.	2 885 399
Nedbetalt i år	43 224
Restsaldo per 31.12.	**2 842 175**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2052
Renter: 5,20%

Boligselskapet hadde per 31.12.2025 gjeld på kr. 5 140 328 til kredittinstitusjoner, derav kr. 4 446 600 er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Note 8 Pantstillelse
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	2025
Borettsinnskudd	8 368 000
Depositum garasje	6 000
Depositum nøkkel vaskeri	5 500
Pantelån	5 140 328
Totalt	**13 519 828**

Eiendommen som er pantstilt hadde pr. 31.12.2025 en bokført verdi på:

	2025
Bygninger	10 589 045
Tomt	0
Totalt	**10 589 045**

Document ID: 4ea650ae-a8ec-4166-b347-dbefa10e425e

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

Document ID: 4ea650ae-a8ec-4166-b347-dbefa10e425e

2026-04-08 12:08:55 UTC+00:00

Kristian Kvamme Nyhus

bankID

NO BankID - 9578-5997-4-2580865

2026-04-08 12:38:01 UTC+00:00

Linn Lofthus Holmquist

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-2861836

2026-04-08 12:42:10 UTC+00:00

ALV HÅGÅRD GUSTAVSEN

bankID

NO BankID - 9578-5997-4-841593

2026-04-08 14:07:13 UTC+00:00

Simen Myklebust

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-2774647

Document ID: 4ea650ae-a8ec-4166-b347-dbefa10e425e

VEDTEKTER

FOR BORETTSLAGET COLLETTS GATE 10

Vedtatt på generalforsamling den 26.05.1988.

Endringer vedtatt på generalforsamling 19.06.1989, 15.05.1990, 14.06.2000, 14.08.2006 og 16.06.2021.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Colletts Gate 10 . Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom, samt erverve og drive Colletts gate 10 eller forestå oppføringen av boligbygg og gi andelseiere bruksrett til slike bygg. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 27 andeler, pålydende 3 hundre kroner- 300 -. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Styret skal nekte godkjenning dersom overdragelsen vil være i strid med § 2.1 i disse vedtekter.

Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Godkjenning kan – utenom de tilfelle som er nevnt i annet ledd – ikke nektes dersom andelen er ervervet av andelseierens ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling, eller av noen som andelseieren i minst 2 år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med da han døde.

Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i Borettslaget. Tidligere forkjøpsrett opphørte ved vedtak på generalforsamling av 14.06.2000.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre. Andelseier må fremsette skriftlig søknad til styret.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

– andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

– et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

– det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

For behandling av søknad om overlating av bruk til andre kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som søker bruken overlatt til andre.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Oppussing og/eller oppgradering

Andelseierne plikter å forsikre seg om at oppussing eller oppgradering av leilighetene skjer på en forsvarlig og forskriftsmessig måte. Styret skal varsles og godkjenne bygningsmessige endringer som kan medføre risiko for og/eller som endrer byggets konstruksjoner. Dette omfatter alltid flytting og/eller utvidelse av;

a) kjøkken

b) b) våtrom og

c) c) vegger.

Styret kan kreve at andelseierne fremlegger nødvendig dokumentasjon på forhånd.

4.3 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, sluk, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Andelseiernes vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av sluk, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører.

Den enkelte andelseier skal skifte soil- og vannrør ved oppussing av bad. Borettslaget vil betale for kostandene med dette. Det vil si nytt soil- og vannrør samt branntetting. Søknad til myndighetene må andelseier sende og bekoste, på grunn av utskifting av sluk. Det vil settes krav til dokumentasjon; bilder før og etter, dokumentasjon (f.eks. produktdatablad) på utstyr som er brukt, samt enkel beskrivelse og samsvarserklæring. Godkjenning byggesøknad skal også legges ved.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige andelseier.

4.4 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Videre plikter borettslaget å holde vedlike alle oppganger og felles rom. Utgiftene til elektrisk strøm og el. lamper i oppganger og felles rom bæres av borettslaget. Borettslaget plikter også å sørge for at portrom, kjellere, trapper, ganger og loft er tilstrekkelig opplyst og at port- og gårdsrom, felles loftsrom og kjellerrom blir holdt rene, evt. mot vederlag eller arbeidsfordeling.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.5 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe

slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret. Forutgående godkjenning av styret kan bare gis i de saker som ikke krever vedtak i Sameiets styre.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, fellesgjeld, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge- og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller

fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

– konstituering

– godkjenning av styrets årsberetning

– godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år

– valg av styremedlemmer

– eventuell godtgjøring til styret

– andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet gjør stemmen til styrelederens eller styreleders fullmektig utslaget.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

7.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør, som utgangspunkt, i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. I særskilte situasjoner kan det gis adgang til å velge enkelte styremedlemmer for ett år av gangen, blant annet for å sikre kontinuitet i styrets sammensetning.

Borettslaget skal ha et styre bestående av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt. Varamedlemmer velges for 1 år av gangen. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styret velger innen sin midte vara-styreleder og sekretær.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer. Styret treffer vedtak når 3 medlemmer er til stede og minst 3 stemmer for vedtaket.

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

– ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold

– øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie

– salg eller kjøp av fast eiendom

– ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene

– andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning

– tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

7.10 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

7.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

8 Diverse

8.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

8.2 Dugnad

Andelseiere plikter å møte til dugnad en gang pr. år. Manglende deltakelse medfører en avgift på kr. 300.- pr. andelseier. Dersom tidspunkt for dugnad ikke passer, må styreformann kontaktes.

8.3 Ettersyn

Borettslaget har rett til å adgang til boligen for ettersyn av bolig og eiendom.

8.4 Revisjon

Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

8.5 Forholdet til borettslovene

For såvidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov av borettslag av 6. juni 2003 nr 39.

8.6 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Collettsgt borettslag, v/Bodil Gunhildsbu
Colletts gate 10 A

0169 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/maopenr.	Journr.
531.7	930021216	94/17912
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Jan O. Davidsen	7. april 1994

Arbeidssted : 217/0050, Colletts gate 10
Byggherre : Collettsgt borettslag v/B. Gunhildsbu, Colletts gate 10 A, 0169 OSLO
Arbeidets art: BRUKSENDRING FRA LAGER TIL GARASJE

FERDIGATTEST

Plan- og bygningsetaten viser til erklæring fra ansvarshavende Bodil Gunhildsbu datert 18. januar 1994, om at bruksendringsarbeidene er ferdig, og at det er kontrollert at arbeidsutførelsen er i samsvar med forutsetningene for approbasjonen (godkjennelsen) datert 16. september 1993.

På grunnlag av dette utstedes ferdigattesten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

fw SAS.
Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Jan O. Davidsen
Avd.ing.

1.

ANMELDELSE. N.D.

5 bl. tegninger.

BYGNINGSSJEFEN B.J.No. 1224/45 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående påbygning

på matr.nr. 10 Colletts gate.

Innlevert 18. oktober 1945. Attestert 27/7-54.

Sendes herr reguleringssjefen.

Oslo, den 19/10-45.

Reg. sjefen jr/br.
mott. 20. OCT. 1945

LH/MM

Colletts gate 10.

Påbygning.

Bygn.sjefens eksp. av 19/10-1945.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

ReguleringS- og indre byggelinjer er tegnet inn på situasjonsplanen bl. 1 med blått.

Colletts gate og Henrichsens gate er regulert 15.7 m brede.

Over eiendommen er regulert indre byggelinje som ligger i en avstand av 14.0 m fra reguleringslinjen mot gatene.

Den regulerte, reviderte höyde i Colletts gate ut for brukket hjörne ved Henrichsens gate er kote 45,25. Herfra faller den mot sydvest med 1:27 etter midtlinjen. Fortaustigningen er 10 cm.

For ströket gjelder byplanvedtekt 172A, stadfestet av arbeidsdepartementet 3/2-1939.

Bygn. sjefens kontr.
mott. 27 OKT. 1945

Oslo reguleringsvesen den 25. oktober 1945.

Bgv. bl. 24. IV. 45. 5000.

Anmeldelse
6. Tegn.

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-Nr. 2197/1934
OSLO

1.

Duplikat sendt Brandsjefen

√

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 10 Colletts gate

Innlevert 30. nov. 1934 Attestert 9-2-1938.

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 1 desember 1934

√ A. Skilland

Opm.chefen jr. nr.
Mott: 6 DEC. 1934

Sendes hr. reguleringschefen.
Grunnens grenser er vist med blått på Bl 2.
De der anførte grensemål er overensstemmende med målebrevet over grunnen.

Oslo 7/12-34

Reg. chefen jr. nr. Colletts gt. 10
mott. 11 - DEC. 1934

Stinfarobrev

B. Lund

Plan- og bygningsetaten

Oslo

CHRISTIANIA RØRLEGGERBEDRIFT AS
Jernbaneveien 1
0667 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 19.05.2021
Espen Engebretsen	202018335 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Mie Marie Jørstad	

Adresse:	COLLETTS GATE 10B	Eiendom:	217/50/0/0
Tiltakshaver:	Ane Lerheim Mossige	Søker:	CHRISTIANIA RØRLEGGERBEDRIFT AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Colletts gate 10 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av soil og sluk på bad, mottatt 19.05.2021.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Mie Marie Jørstad - saksbehandler
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

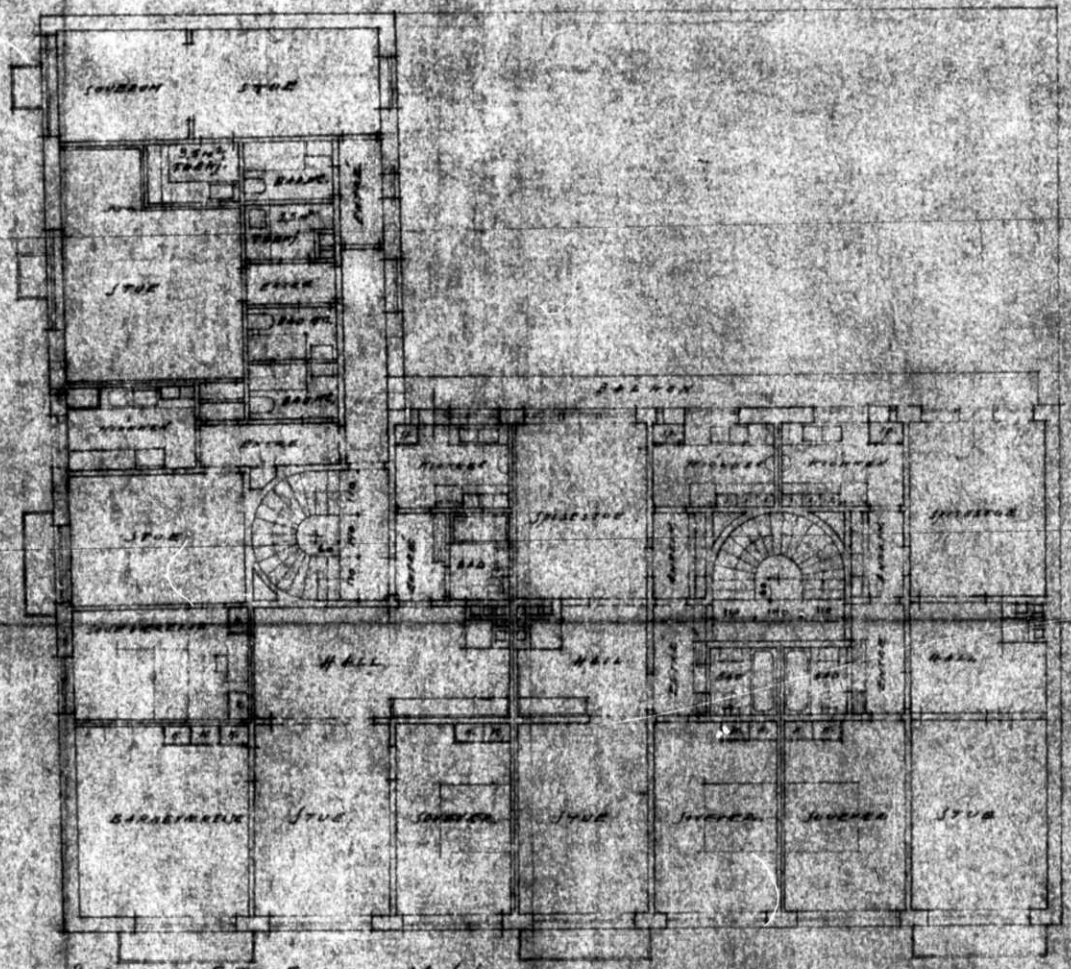
Kopi til:
Ane Lerheim Mossige, Colletts gate 10 B, 0169 OSLO

COLLETTS GATE 10

Bl 96

2174/34

-19

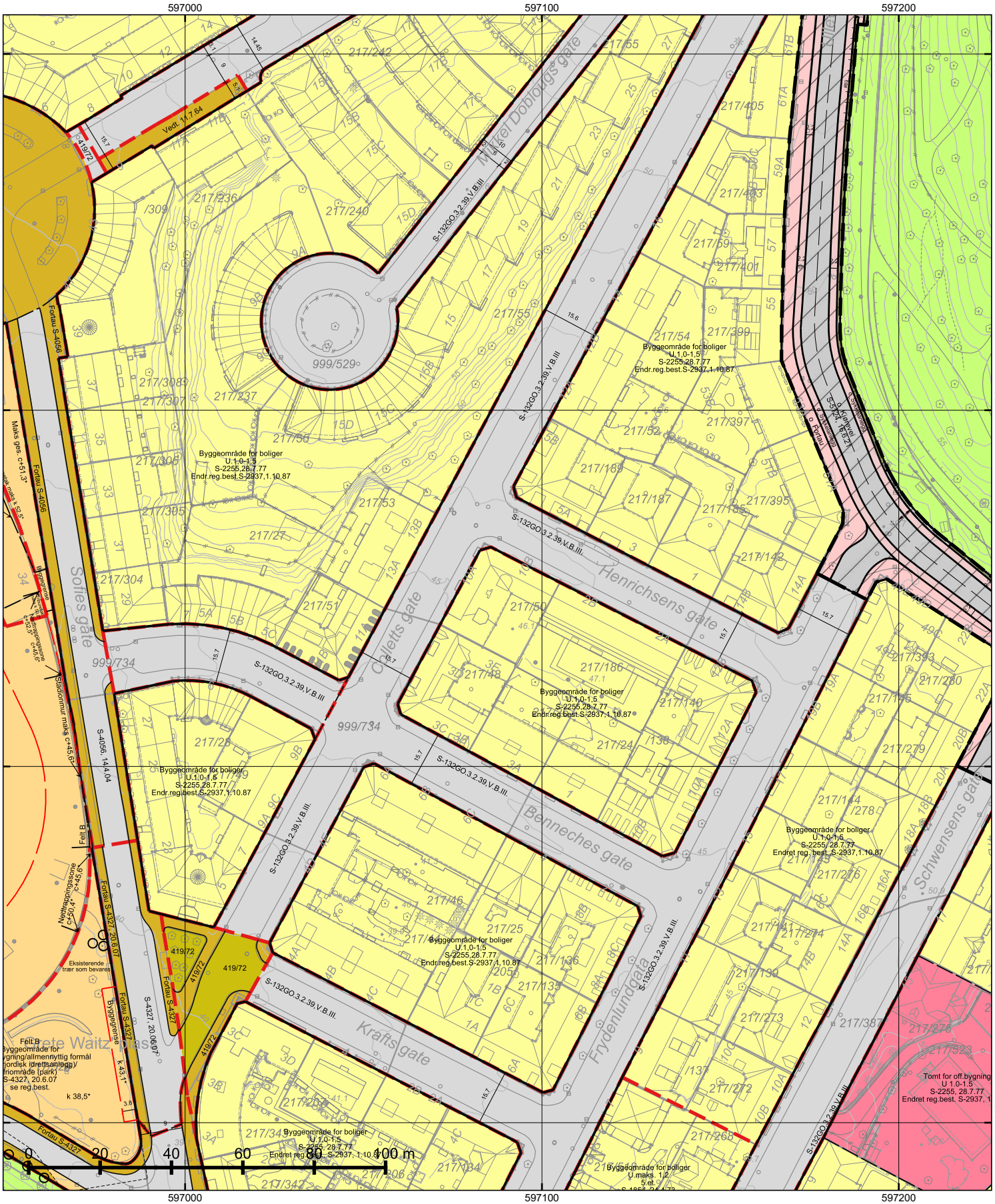


2, 3, 4 og 5TE ETASJE M. 1:100

BYGNINGSSJEFEN
OSLO

B15

BL. 2.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

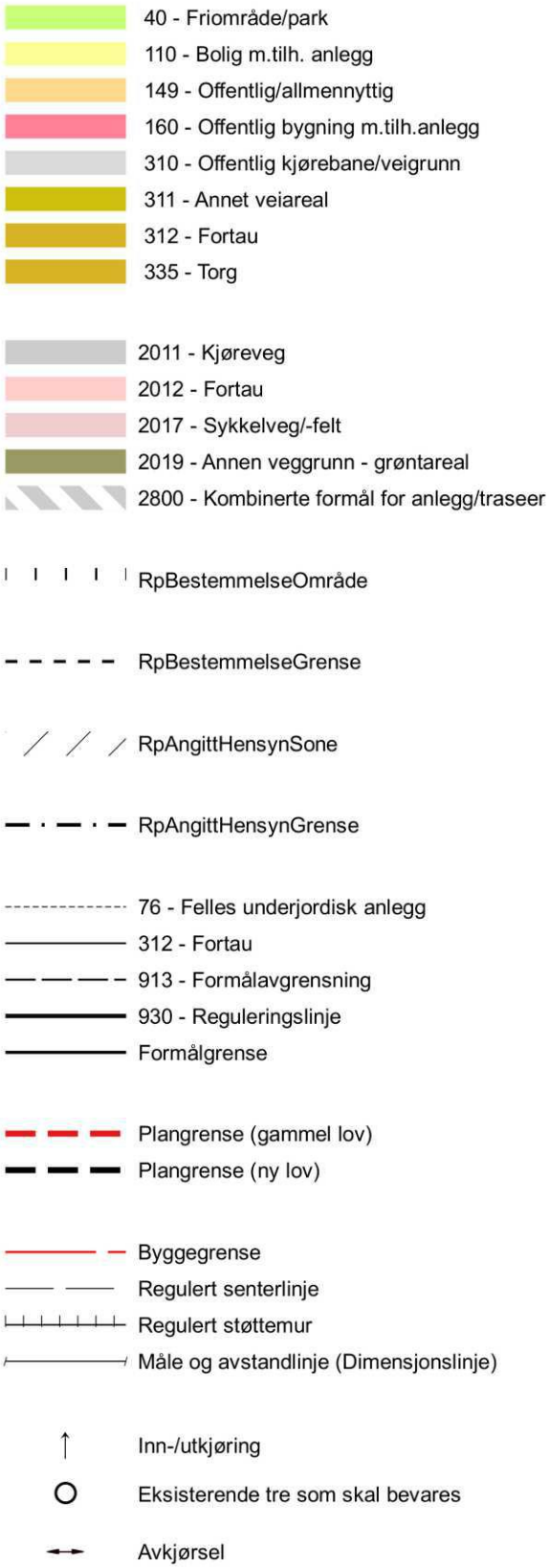
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 159749/ 86535517
Deres ref.:
Adresse: Colletts gate 10
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/50

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159749/86535517
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



Plan- og bygningsetaten

Dato: 22.06.2026
Kunde: Agathe Nässelqvist
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535517
Deres ref: 9302735

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 217, BNR. 50.

Vi viser til bestilling av 22.06.2026 for eiendom gnr. 217, bnr. 50.

GNR. 217 BNR. 50

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.08.1899.

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

635 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

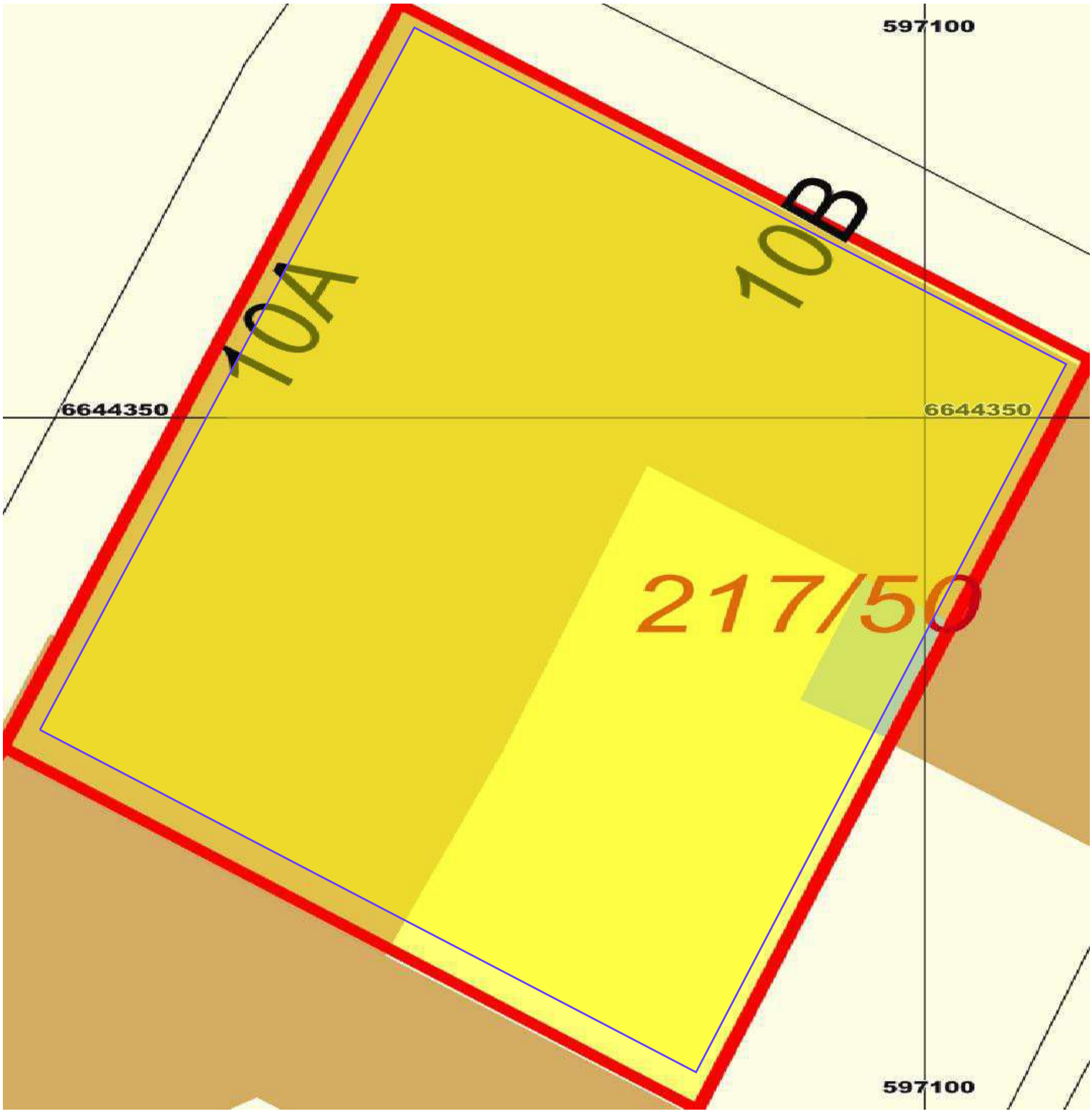
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og bygningsetaten

enova

Energiattest



Adresse **Colletts gate 10B, 0169 OSLO**	
Dato for energimerking **17.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-322394**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80529007**
Gårdsnummer **217**	Bruksnummer **50**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0503**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1936**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **36,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **36,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **247,94 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **247,94 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 011 kWh**

Colletts gate 10B

Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 404 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	6 min 0.5 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	10 min 0.7 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	13 min 1.1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	8 min 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	15 min 1.2 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	6 min 0.5 km
Heltberg Bislett	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sofies plass Linje FB5A, FB5B, 21	3 min 0.2 km
Dalsbergstien Linje 17, 18	6 min 0.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	17 min 1.4 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	17 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3 km

BARNEHAGER

Melkeveien barnehage (1-6 år) 71 barn	4 min 0.4 km
Lille Bislett SiO (0-5 år) 59 barn	5 min 0.4 km
Langaard barnehage (1-5 år) 49 barn	6 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Iceland Mat St. Hanshaugen	5 min
Kiwi Wm.thranesgate	5 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

St.Hanshaugen Senter	9 min
Apotek 1 St. Hanshaugen	5 min
Kiellands plass Vinmonopol	13 min

SPORT

Lille bislett	4 min
Nye Bislett stadion, innendørs fri...	4 min
SATS Bislett	5 min
The Work Out	7 min

«10 minutter å gå til hele Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

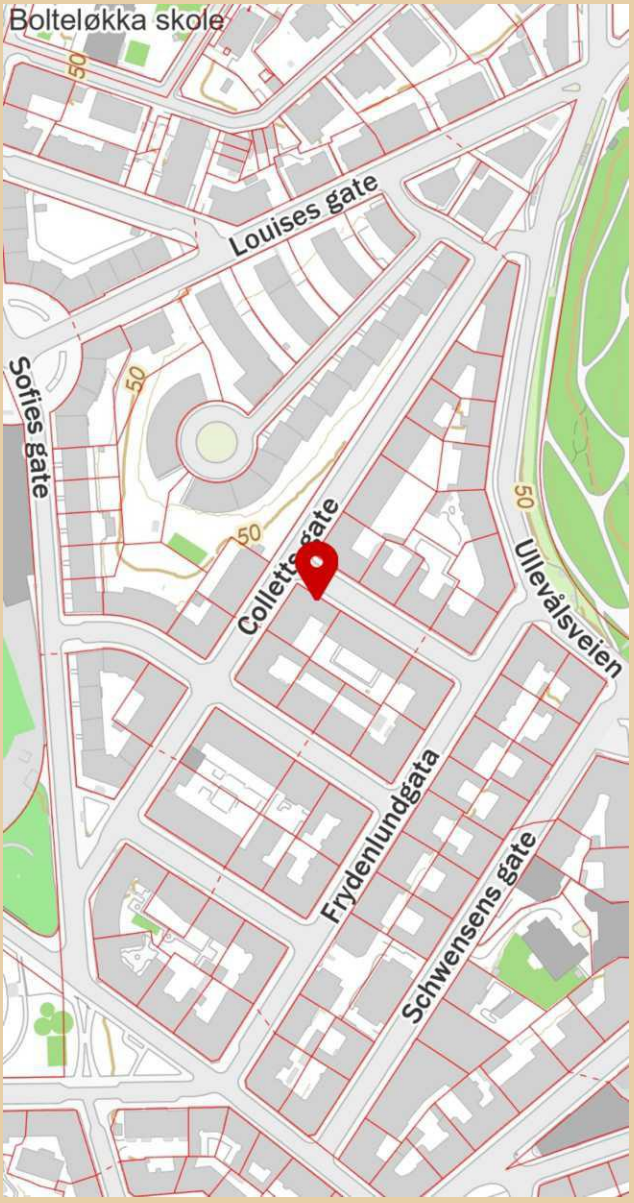
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Colletts gate 10 B, 0169 Oslo
Gnr. 217, Bnr. 50, Snr. 1, andelsnr. 27 i BORETTSLAGET COLLETTSGATE 10 , Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260364

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Agathe Näsellqvist

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 477 10 254

E-post: agathe.nesselqvist@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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