PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

COLLETTS GATE 11 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 11 B, 0169 OSLO

OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 51, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 42 m² BRA-i: 30 m²



Befaringsdato: 17.06.2026 **Rapportdato:** 25.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20409-26170 **Eiendomsverdi ref nr:** LG2005

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.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 bygård for tiden med bærende konstruksjoner i tre og mur. Grunnmur av naturstein/teglstein, fundamentert med såle til antatt faste masser/fjell eller treflåtekonstruksjon. Bærende yttervegg av hulmurskonstruksjon i tegl, pusset og malt utvendig. Etasjeskillere av tre isolert med stubbloftsleire. Takkonstruksjon av typisk saltakskonstruksjon, tekket med båndtekking. Bygningen er oppført over 4 etasjer med loft og kjeller i tillegg.

–

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: 1903

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har 3-stavs parkettgulv, malte slette vegg- og takflater. Brystningspanel i entré og stukkatur stue/alkove og kjøkken.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 3,07 m.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med varmekabler, dusjkabinett, veggmontert servant og gulvstående klosett.

–

Ukjent alder på badet. Selger opplyser at det i 2015 ble det avdekket at sluket på badet var tett. Sluket ble renset av Bislett Rør. Det ble deretter utført arbeid rundt sluket og installert dusjkabinett. Alder på bad tilsier at det det bør holdes under oppsyn og det kan ikke utelukkes vedlikehold/oppussing. 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 malte slette fronter, overskap med benkebelysning og stålplater på vegg. Benkebeslag med dobbel kum og ett-greps armatur i krom. Integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp og avtrekksvifte. Opplegg for vaskemaskin og kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber.
Stoppekran er plassert i kjeller.
Synlig støpejernsrør og i entré/gang.
Avløsprør i støpejern og plast.
Leiligheten har naturlig oppdriftsventilasjon med tilluft via ventiler i vinduskarmer.
Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap.
Opplegg for vaskemaskin på kjøkkenet.
Varmtvannstank på ca 120L fra 2011 er plassert i benkeskap på kjøkkenet.
Sikringsskap plassert i entré.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
Det er 4 fordelingskurser.
Leiligheten er tilknyttet byggets felles brannvarslingssystem med sensor i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

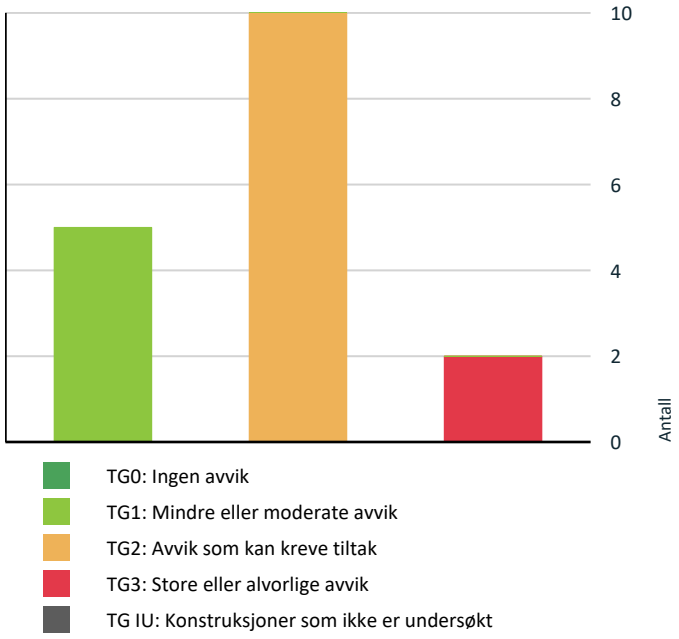
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

De originale byggetegningene har noe svak oppløsning og er uklare. Det ser ut som leiligheten er tidligere godkjent som portnerbolig og at det på ett senere tidspunkt er etablert bad i leiligheten samt at det er laget alkove.

Leiligheten er opprinnelig fra slutten av 1800-tallet og har på et tidspunkt i løpet av 1900-tallet fått etablert bad og toalett inne i leiligheten. Det foreligger ikke dokumentasjon på at tiltaket er omsøkt eller godkjent av kommunen. Dette er imidlertid et forhold som er vanlig i bygårder fra perioden, hvor opprinnelig toalettløsning ofte var plassert i trappeoppgang eller bakgård, og senere flyttet inn i den enkelte boenhet som del av modernisering av bygningsmassen. Det kan derfor ikke utelukkes at tiltaket er etablert i en periode hvor søknadsplikt enten ikke forelå eller ikke ble praktisert på samme måte som etter dagens regelverk. Forholdet bør eventuelt avklares nærmere med kommunen dersom dette anses relevant.

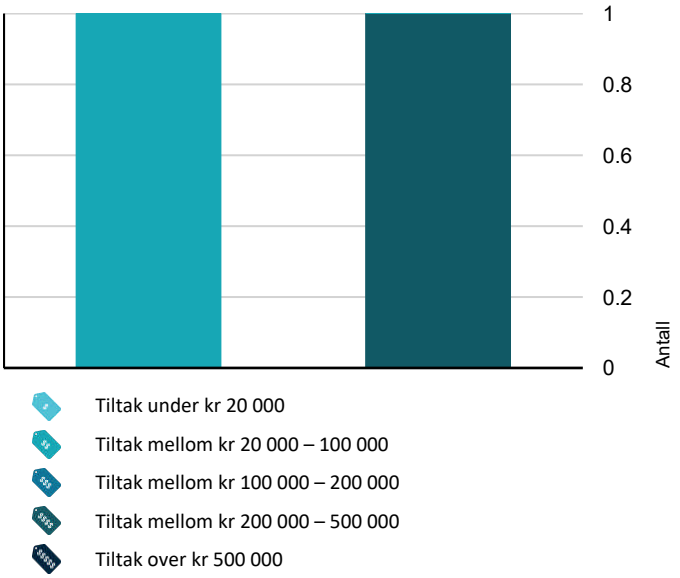
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1903

Standard
Leiligheten inneholder eldre 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 2005.
Vinduene er generelt utadslående.

–

Glippe i listverk rundt stuevinduet.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt inngangsdør i tre.
Døren er utadslående.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det lot seg ikke påvise om inngangsdøren innehar brannmotstand etter dagens krav som legges til grunn for vurderingen.
Tettepakninger har blitt harde og mistet noe av tetteegenskapene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å tilfredstille dagens krav til brannmotstand må det enten påføres brannegenskaper på dør og karm eller skifte til en dør som innehar brann B-30 egenskaper.
Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskiftning av dør på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Leiligheten har 3-stavs parkettgulv, malte slette vegg- og takflater.
Brystningspanel i entré og stukkatur stue/alkove og kjøkken.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 3,07 m.

–

Overflater med normal aldersmessig bruksslitasje. Det er sprekk i taket på kjøkkenet.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i tre.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 5 mm i alkove foran sengen, ca 10 mm på kjøkkenet, ca 13 mm i

Tilstandsrapport

stuen samt ca 25 mm i entré.

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 over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 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.

Kostnadsestimat er basert på en evt flytavretting/avretting i entré. Nye overflater og andre forhold som påvirkes av avrettingen er ikke hensyntatt. Det er ikke foretatt kontroll av bæreevnen til bjelkelaget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malt slett dør til badet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vrider er slapp og sluttstykket kommer ikke ut av dørblad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Plassbygd seng og skap i alkove.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabler, dusjkabinett, veggmontert servant og gulvstående klosett.

–

Ukjent alder på badet. Selger opplyser at det i 2015 ble det avdekket at sluket på badet var tett. Sluket ble renset av Bislett Rør. Det ble deretter utført arbeid rundt sluket og installert dusjkabinett. Alder på bad tilsier at det det bør holdes under oppsyn og det kan ikke utelukkes vedlikehold/oppussing. 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.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Beige natursteinsfliser på veggflater samt børstede stålplater.
Hvitmalt slett takflate med innfelte downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er riss/sprekker i flere fuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Overvåk tilstanden jevnlig. Riss/sprekker kan oppstå som følge av normale bevegelser i konstruksjonen, temperatur- og fuktvariasjoner samt naturlig krymping i materialer over tid. Dersom rissene/sprekkene øker eller åpner seg kan det på sikt gi økt risiko for fuktinntrenging. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fliser sammen med membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Beige natursteinsfliser på gulvet.
Oppmurt kant inn til dusjnisje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er bruksslitasje på fliser og fuger samt langsgående riss i silikonfuger.
Det er oppmurt kant inn til sluket samt ingen oppkant ved dørterskel slik at evt forbruks-/lekkasjevann ikke kan renne til sluk og vil da renne ut av rommet.
Det er tilnærmet flatt gulv utenfor dusjnisje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Vær oppmerksom ved bruk da forbruks-/lekkajsevann ikke kan renne fritt til sluk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må flisgulvet bygges om. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Ukjent sluk- og membran/tettesjiktsløsning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grunnet plassering av dusjkabinett er ikke sluk og membran/tettesjikt undersøkt. Membran på vegger, ved terskel og gjennomføringer er ikke kontrollert da dette krever destruktive inngrep. S

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tettesjikt har en alder som tilsier at det er kort/liten gjenværende restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Med bakgrunn i alderen kan ikke lekkasjesikkerheten til våtrommet verifiseres og må etableres på nytt. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres. Det anbefales å rense sluk og vannlås med jevne mellomrrom for å unngå oppfylling.

Kostnadsestimat er basert på oppussing av bad, røropplegg, sluk og membran/tettesjikt. Oppussing er nært forestående.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjkabinett med termostatstyrt dusjbatteri i krom og hånddusj.
Veggmontert servant med ett-greps armatur i krom.
Gulvstående klosett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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. Spalte mellom dør og terskel for tilluft/overstrømnings mulighet fra tilstøtende rom vurderes til å være for liten.

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.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret 73 mm hull fra tilstøtende rom mot badet for å foreta fuktmålinger i konstruksjonen. Det er foretatt fuktmålinger med pigger i bunnsvill uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med malte slette fronter, overskap med benkebelysning og stålplater på vegg. Benkebeslag med dobbel kum og ett-greps armatur i krom. Integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp og avtrekksvifte. Opplegg for vaskemaskin og kjøleskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe bruksslitaske på innredninger.
Ved funksjonstest fungerte ikke benkebelysningen da denne er frakoblet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkkeninnredningen innehar noe bruksslitasje, men fungerer til dagens bruk. Det kan vurderes oppussing og utbedringer av elementer med slitasje og som ikke fungerer.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber.
Stoppekran er plassert i kjeller.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig støpejernsrør og i entré/gang.
Avløsprør i støpejern og plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
• Det er avvik:

Det er irremerker på avløpsrør i entré.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det må foretas ytterligere undersøkelser for å kartlegge hvor dette kommer fra. Irring kan oppstå fra kondens og fuktighet.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig oppdriftsventilasjon med tilluft via ventiler i vinduskarmer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i yttervegg er relativt vanlig i slike bygg/bygårder, men er å anse som en dårligere form for ventilasjon sammenliknet med dagens mekaniske ventilasjonssystemer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon med 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 da den er utsatt for kondens og svartsopp problematikk. For montering av mekanisk avtrekk på bad må det undersøkes hos styret og i vedtekter om det lar seg montere.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

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

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca 120L fra 2011 er plassert i benkeskap på kjøkkenet.

Etter dagens krav skal varmtvannstank på over 1500w være tilkoblet med fast tilkobling. Tanken er ikke med fast tilkobling - kun stikkontakt. Det anbefales at det monteres fast tilkobling for redusering av varmegang.

Anbefalt brukstid på varmtvannstanker på ca 20 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på varmtvannsbereder er oppbrukt. Det nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at utskifting kan være nært forestående.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må varmtvannsbereder skiftes ut. Tidspunkt for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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 entré.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
Det er 4 fordelingskurser.

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.
   Ukjent. Det foreligger dokumentasjon på arbeider utført i 2014 (bytte av innmat i sikringsskap og etablering av ny kurs til stue), men jeg kjenner ikke til at anlegget har vært totalt rehabilitert

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

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

   Ja. I 2014 ble innmaten i sikringsskapet byttet og det ble etablert ny 16A kurs til stuen. Samsvarserklæring og tilhørende dokumentasjon fra Drøbak Elektriske AS foreligger.

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?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja. Sikringen på kjøkkenet kan løse ut ved samtidig bruk av flere strømkrevende apparater.

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

Tilstandsrapport

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

Generell kommentar

Når det ikke foreligger kontroll av det elektrisk anlegget de siste 5 år, anbefales det en kontroll av anlegget.





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

Leiligheten er tilknyttet byggets felles brannvarslingssystem med sensor i leiligheten.

–

Selger må påse at lovpålagt brannslukningsutstyr følger boligen ved salg.

⚠ Radon

Beskrivelse

Selger opplyser at det ble utført radonmålinger i 2021 og at resultatet viste normale verdier.

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

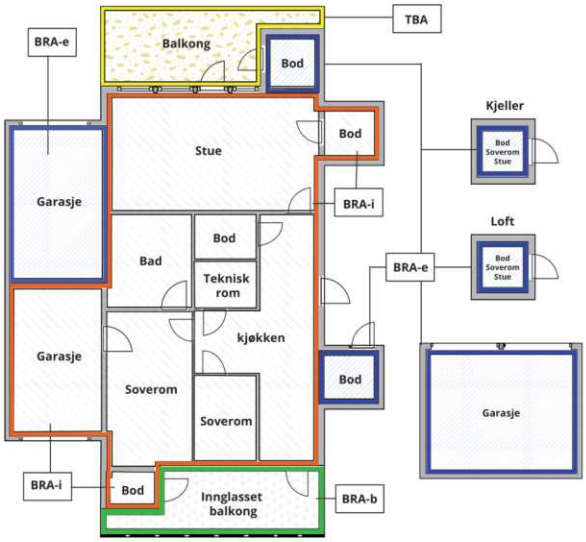
Hva er måleverdig areal?

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)**
1. Etasje	30			30	
Kjellerbod		12		12	
SUM	**30**	**12**			
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, stue, bad, kjøkken, alkove		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca 12 m2.

Disposisjonsrett på boder i fellesarealer er ikke undersøkt. Arealer utenfor boenheten er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: De originale byggetegningene har noe svak oppløsning og er uklare. Det ser ut som leiligheten er tidligere godkjent som portnerbolig og at det på ett senere tidspunkt er etablert bad i leiligheten samt at det er laget alkove.

Leiligheten er opprinnelig fra slutten av 1800-tallet og har på et tidspunkt i løpet av 1900-tallet fått etablert bad og toalett inne i leiligheten. Det foreligger ikke dokumentasjon på at tiltaket er omsøkt eller godkjent av kommunen. Dette er imidlertid et forhold som er vanlig i bygårder fra perioden, hvor opprinnelig toalettløsning ofte var plassert i trappeoppgang eller bakgård, og senere flyttet inn i den enkelte boenhet som del av modernisering av bygningsmassen. Det kan derfor ikke utelukkes at tiltaket er etablert i en periode hvor søknadsplikt enten ikke forelå eller ikke ble praktisert på samme måte som etter dagens regelverk. Forholdet bør eventuelt avklares nærmere med kommunen dersom dette anses relevant.

Nyere håndverkstjenester

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

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2026		
	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Far til selger	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	51		2	519 m²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Colletts gate 11 B

Hjemmelshaver
Lafontan Sara Rivenes

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Colletts gate 11	28 / 1386	OBF	889093552

Felles formue	Felles gjeld:
Kr. 12 661 31.12.2025	Kr. 122 094 16.06.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Sameiet Colletts gate 11 i Bydel St. Hanshaugen.
Ett-roms leilighet med sovealkove beliggende i byggets 1. etasje. Leiligheten har en tilbaketrukket og populær beliggenhet på Bislett med Bislett stadion som nærmeste nabo. Kort gangavstand til blant annet flere parkområder, 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 tomt på 519 m²

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 2606,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet forsikring, fellesutgifter, forr.fører, tillegg bredbånd mm.

–

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

Parkeringsforhold

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	SP5180158.1.3			

Kommentar
Sameiets forsikring.
Seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.06.2026	Egenerklæring oversendt per epost før befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.06.2026	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	22.06.2026	Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring. Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnsk	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt			Ikke gjennomgått		Nei
Rekvirent	17.06.2026	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	22.06.2026	Samsvarserklæring fra elektriker på utført arbeid. Se dokumentasjon for beskrivelse.	Gjennomgått		Nei
Beskrivelse rørlegger	22.06.2026	Beskrivelse fra rørlegger Bislet Rør AS på utført arbeid på badet i 2015.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.06.2026	

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/LG2005

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: 12.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260380
Addresse	Colletts gate 11 B		
Postnr.	0169	Sted	OSLO
Selgers navn	Sara Rivenes Lafontan		

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?

2004

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

14 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Trygg

Polise/avtalenr.:

8077799

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ja. I 2015 ble det avdekket at sluket på badet var tett. Sluket ble renset av Bislett Rør. Det ble deretter utført arbeid rundt sluket og installert dusjkabinett.

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:

Bislett Rør smurte rundt betongen ned mot sluket for å danne en vannavstøtende membran og satte inn et dusjkabinett.

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:

Det er utført følgende arbeider:Demontert/fjernet dusjvegg. Smurt betongen ned mot sluk med Ct-1.Montert dusjkabinett slik at dusjing ikke foregår rett på badegulvet.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskrivelse:

som nevnt over.

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

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

og
ufaglært

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

som nevnt over.

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:

som nevnt over.

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

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 enkelte skjevheter i gulv, noe som er vanlig i eldre bygårder av denne alderen.

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller 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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

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:

Ja. I 2014 ble innmaten i sikringsskapet byttet og det ble etablert en ny 16A kurs til stuen. Arbeidet ble utført av Drøbak Elektriske AS. Samsvarserklæring og dokumentasjon foreligger.

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 og tilhørende dokumentasjon fra Drøbak Elektriske AS (2014) for bytte av innmat i sikringsskap og ny 16A kurs til stue.

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

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og
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

Hva er verdiene?:

Foretatt radonmålinger 2021. Målingen viste normale verdier.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

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

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.

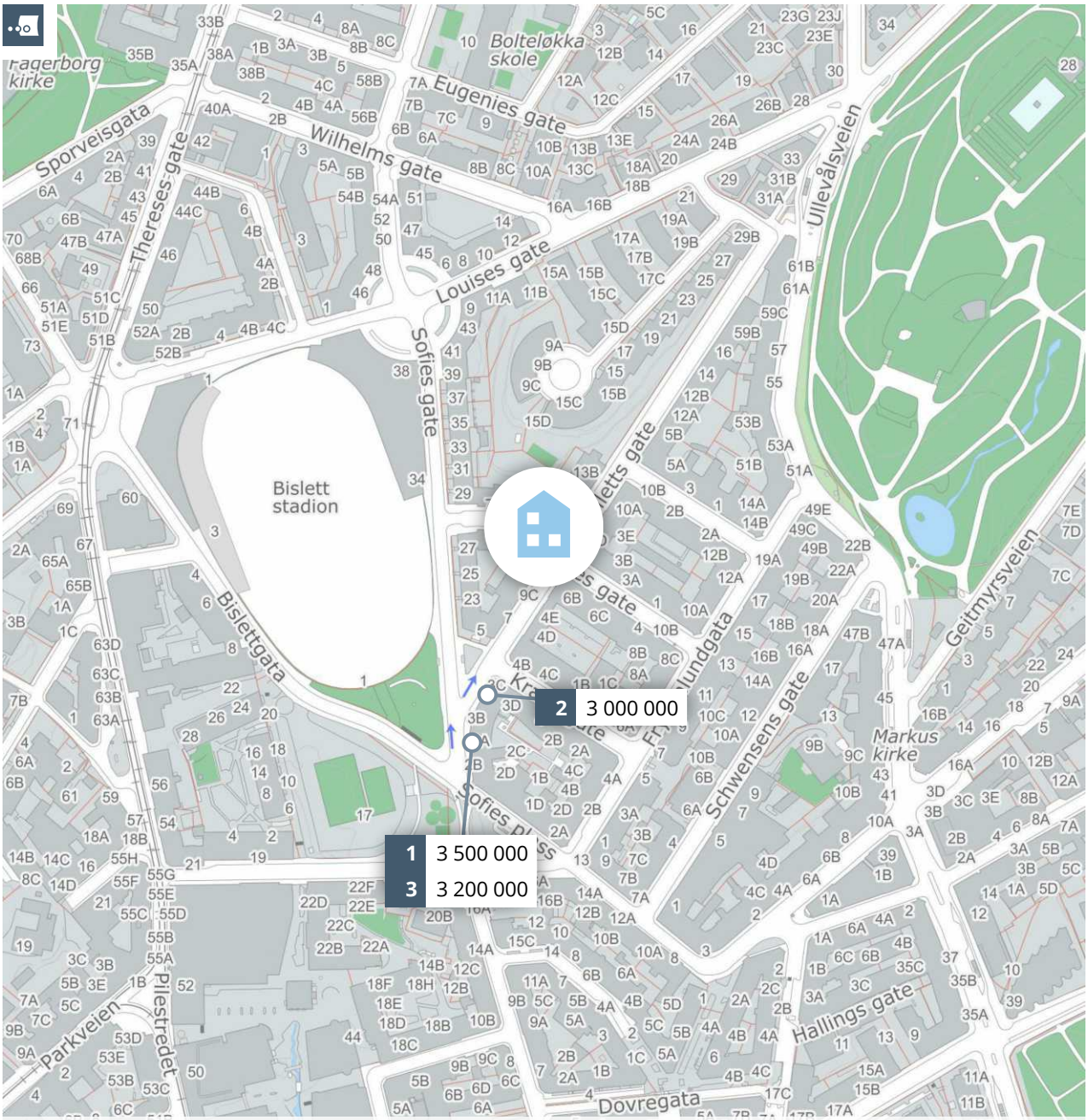
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 12.06.2026

Signert av *Sara Rivenes Lafontan*

Initialer selger:
S R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

COLLETTS GATE 11 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 10.07.2026

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 11 B, 0169 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1903

GNR 217 BNR 51 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ST.HANSHAUGEN RODE 4

Verdivurdert til

3 770 000

122 100	3 892 100	129 737
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	30 m²	12 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1903

Fellesutgifter	2 606
Formue	12 661
Soverom	-
Etasje	1

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sofies plass 3 A 25 m² 1935	1. etg	- sov	30.09.2025	3 290 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**140 000**
2	Sofies plass 3 C 24 m² 1935	1. etg	- sov	25.05.2025	3 000 000	**3 000 000**	0	3 000 000	**125 000**
3	Sofies plass 3 A 24 m² 1935	1. etg	- sov	02.06.2025	3 200 000	**3 200 000**	0	3 200 000	**133 333**

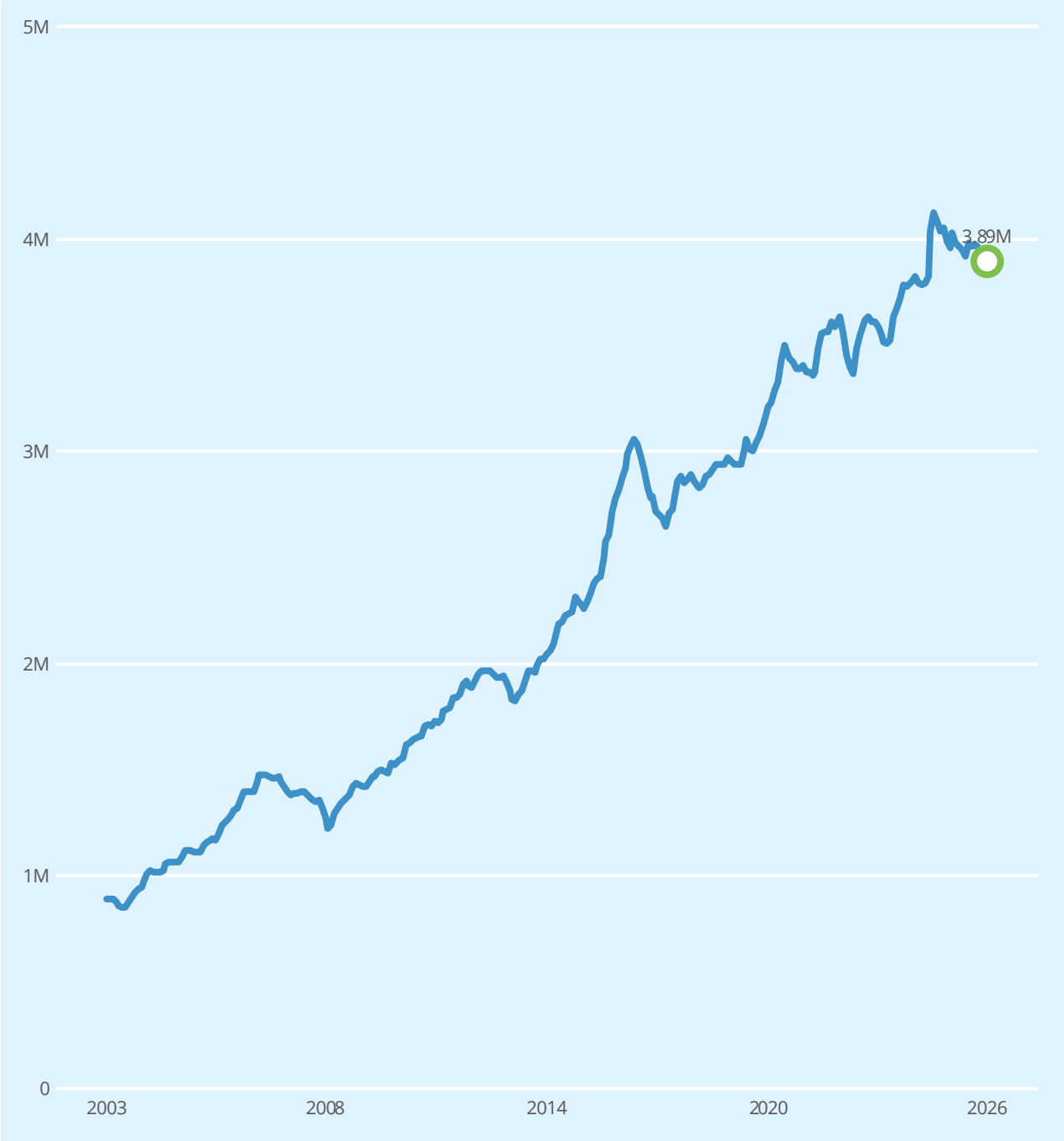
Lys og attraktiv selveierleilighet i vakker og ærverdig hjørnebygård fra 1903. Lyse overflater, utsmykket med klassisk stukkatur og takrosett, samt generøs takhøyde målt til over 3 meter. Store vindusflater og dype vinduskarmer gir rikelig med naturlig lys. Boligen har en god og velutnyttet planløsning som fordeler seg på følgende måte: Egen inngang fra portrom, separat kjøkken, romslig bad og smart sovealkove. Videre disponerer leiligheten en stor kjellerbod på ca. 12 kvm. Beliggenheten kombinerer rolige omgivelser med kort vei til parker, hyggelige kaféer, restauranter, butikker og et svært godt kollektivtilbud. Den perfekte førstegangs leiligheten som har "alt"!

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

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i ST.HANSHAUGEN RODE 4 grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs

5.1M

4 882 000 Prisantydning i snitt

4.7M

4.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
115
dager

Leiligheter solgt i ST.HANSHAUGEN RODE 4 grunnkrets siste 3 mnd

26
leiligheter solgt

7 290 000 Salgspris i snitt

7 287 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
20
dager

for 0% under prisantydning

Analyse m²-priser

129 737 Colletts gate 11 B Totalpris 3 892 100

122 452 ST.HANSHAUGEN RODE 4 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

120 393 St. Hanshaugen bydel i snitt siste 3 mnd

Boligopplysninger:

Sameiet Colletts gate 11		**Vår ref.:**	726/2	**Fødselsdato eier:**	01.12.1980
COLLETTS GATE 11 B		**Type:**	Eierseksjonssameie		
0169 OSLO		**Eiere:**	Sara Rivenes Lafontan		
Organisasjonsnr:	889 093 552	**Seksjonsnr:**	2		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 606**

Felleskostnader:	Renter og avdrag	951
	Tillegg bredbånd	339
	Felleskostnader	1 316

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	122 094	Gjeld siste årsoppg.:	123 488
Klient ajourf. lån:	5 423 338,18	Klient gj. s. årsoppg.:	5 485 300

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16369728990, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 16.06.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 223
Saldo per 16.06.2026: 5 423 338
Andel av saldo: 122 094
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.12.2044)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Johannes Ervum
Adresse:	COLLETTS GATE 11 A
Postnr/-sted:	0169 OSLO
E-post:	styret.collettsgate11@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 16.06.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	123 488	Andre inntekter:	844
Annen formue:	12 661	Utgifter:	8 462		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	2	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	217/51 - seksjon:2
Bygningstype:	Bygård
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP5180158.1.3

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				SSBnr:	H0102
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			

Boligopplysninger:

Sameiet Colletts gate 11	**Vår ref.:**	726/2	**Fødselsdato eier:**	01.12.1980
COLLETTS GATE 11 B	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0169 OSLO	**Eiere:**	Sara Rivenes Lafontan		

Organisasjonsnr: 889 093 552

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold: Oppr. antall rom:

Livsløp standard: Nei Kategori: Leilighet

Fasiliteter:

TV OG BREDBÅND
Sameiet har avtale med Telia AS om levering av bredbåndstjenester (bredbåndslinje med hastighet på 500 mbps). Sameiere kan bestille tilleggstjenester selv, som økt hastighet og TV/strømming. Ta kontakt med Telia for individuelle tilleggsvalg.

NØKLER, SKILT
Sameiet har ingen spesiell avtale for leverandør av nøkler og postkasseskilt.

I henhold til ordensreglene ønskes det at alle beboere skal ha like og standard postkasseskilt (ikke lapper og lignende). Dett kan bestilles på fra Posten på www.skilthandelen.no.

Skifte av navn på ringeklokke kan bestilles hos styret.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding om tidligere års vedlikehold.

FORSIKRING
Eiendommen til Sameiet Colletsgate 11 er forsikret i If Skadeforsikring NUF (org.nr. 981 290 666) og har avtalenummer SP5180158.1.3.

Oppstår skade på boligen skal sameier melde fra om skaden umiddelbart til styret og samtidig begrense skadeomfanget mest mulig. Forsøk å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade skal meldes til styret på styret.collettsgate11@gmail.com. Styret vil melde skaden inn til forsikringsselskapet eller gi beskjed om videre prosess.
Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

VAKTMESTER OG RENHOLD
Sameiet har avtale med Rene Bygårder AS om levering av vaktmestertjenester.
Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste med Rene Trapper AS. Rengjøringen skjer annen hver uke i våre 2 hovedoppganger.

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)
Styret skal underrettes om utleieforhold. Seksjonseier skal opplyse styret om leietakers navn og kontaktinfo (herunder telefonnummer og e-postadresse), samt om seksjonseiers egen adresse i utleieperioden, jf. Sameiets vedtekter § 3. Seksjonseier som utleier plikter å gjøre leietakere kjent med sameiets vedtekter, ordensregler og ulike HMS-rutiner, herunder sameiets branninstruks.

DIGITAL KOMMUNIKASJON
Kommunikasjon fra styret til sameiere skjer elektronisk per e-post. Styret kan kontaktes på e-post på styret.collettsgate11@gmail.

Annen informasjon:

Sameiet Colletts gate 11

årsmøte 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Torsdag 30.04.2026, kl 19:00

Sted: Teams

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styret.collettsgate11@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _ _ _

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

https://teams.microsoft.com/meet/34917848090547?p=LMCCtLfvDm0sgkjIYs

Møte-ID: 349 178 480 905 47

Passord: ib3RN26Z

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.


OBF



Årsmøte i Sameiet Colletts gate 11

Torsdag 30.04.2026, kl 19:00
Teams

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Colletts gate 11

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak: Fremfør årets underskudd som udekket tap

3.3 Orientering om budsjett for 2026

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 50 000. Fjorårets honorar var på kr 70 000.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om sokkelarbeid

Styret er i prosess med innhenting av tilbud for utbedring av sokkel. Det er tydelig at sokkelen har flere skader, blant annet ved at større biter har begynt å falle av, og det er behov for utbedring. Styret har etterspurt tilbud fra over 10 leverandører og vil ta beslutning om valg av leverandør når flere tilbud er mottatt, slik at det foreligger et godt sammenligningsgrunnlag. Gitt omfanget av vedlikeholdsarbeid de seneste årene vil styret ha fokus på en mest mulig pragmatisk gjennomføring og søke å unngå ytterligere gjeldsopptak.

4.2 Orientering fra styret om dugnad

Styret informerer om dugnad tirsdag 12. mai. Styret mottar gjerne forslag til arbeidsoppgaver som kan utføres på dugnaden.

Det ønskes en særlig gjennomgang og opprydding av sykkelboden og folk bes om å merke
syklene sine tydelig med "2026" samt ta sykler ut av boden på selve dugnaden. Sykler som ikke er merket og tatt ut av sykkelboden til dugnaden vil bli kastet/gitt bort.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Peder Lund (stiller ikke til gjenvalg)

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Tage Lovén Rørå (stiller ikke til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Sara Rivenes Lafontan

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Martine Cedergren Dysvik (Uklart om man stiller til gjenvalg)

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 14.04.2026

Styret i Sameiet Colletts gate 11

Styreleder, Peder Lund
Styremedlem, Tage Lovén Rørå
Styremedlem, Sara Rivenes Lafontan
Varamedlem, Martine Cedergren Dysvik

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Sameiet Colletts gate 11

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Peder Lund
Styremedlem, Tage Lovén Rørå
Styremedlem, Sara Rivenes Lafontan
Varamedlem, Martine Cedergren Dysvik

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på styret.collettsgate11@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Sameiet Colletts gate 11

Sameiet Colletts gate 11 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 889093552. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 19 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Digital utsendelse av dokumenter

Sameiet Colletts gate 11 har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet har vaktmestertjeneste med Rene Bygårder AS.

Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste med Rene Trapper AS. Rengjøringen skjer annen hver uke i hovedoppgangene. Baktrappen rengjøres to ganger i året.

Alle beboere må ta felles ansvar for at sameiet og området rundt ser ordentlig ut. Dette innebefatter:

- Ikke kaste søppel, snus og sigarettsneiper i bakgården og på fortauet.
- Ikke plassere avfall eller hensette gjenstander i fellesareal, inklusiv brannbalkonger, eller på fortau.
- Ikke plassere avfall som ikke er husholdningsavfall i, eller utenfor søplebøtter.
- Alle må ta ansvar for å måke snø.

Ved forsøpling på gaten utenfor sameiets bygård kan sameiet få bot av Bymiljøetaten. Alle sameiere må derfor bistå med å holde arealet rent og ryddig.

Annet om avholdshåndtering

Benytt Oslo Kommunes gjenbruksstasjoner for avfall som ikke er husholdningsavfall.

Bruk av iSekk eller lignende avfallshåndtering

iSekk må fjernes straks den ikke er i bruk. iSekk stående i gaten tiltrekker seg mye søppel fra forbipasserende og forsøpler nabolaget. Det er ansvaret til den som bestiller isekken å jevnlig rydde opp rundt isekken.

Se for øvrig sameiets gjeldende ordensregler.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet har avtale med Telia AS om levering av bredbåndstjenester (bredbåndslinje med hastighet på 500 mbps). Sameiere kan bestille tilleggstjenester selv, som økt hastighet og TV/strømming. Ta kontakt med Telia for individuelle tilleggsvalg.

Nøkler, skilt

Sameiet har ingen spesiell avtale for leverandør av nøkler og postkasseskilt.

I henhold til ordensreglene ønskes det at alle beboere skal ha like og standard postkasseskilt (ikke lapper og lignende). Dett kan bestilles på fra Posten på www.skilthandelen.no.

Skifte av navn på ringeklokke kan bestilles hos styret.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Alle beboere/sameiere plikter å gjøre seg kjent med sameiets brannrutiner. Ved utleie har utleiere ansvar for å gi opplæring til leietakere.

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Colletts gate 11, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av

gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Vaktmester kontrollerer fellesarealer og melder fra til styret ved avvik, eller hendelser.

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Sameiet har i perioden 2024-2025 foretatt store branntekniske oppgraderinger, herunder ble nytt brannalarmsystem installert.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

- Det vises også til sameiets internkontrollrutine for ivaretakelse av elsikkerhet samt internkontrollsystem for HMS etter internkontrollforskriften. Alle sameiere plikter å gjøre seg kjent med internkontrollrutinene.

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Colletts gate 11 er forsikret i If Skadeforsikring NUF og har polisenummer SP5180158.1.3.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 6 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført

de siste årene:

2025: Ferdigstillelse/utbedring av branntekniske oppgraderinger. Rehabilitering av tak (ny takpapp (Katepal sveisepapp og underlag), fjernet råteskader i underliggende takkonstruksjon, nye beslag på buede takvinduer ut mot gate, nye takrenner (samt ett nedløp), nye snøfangere, mv.). Installasjon av vannmåler.

2024: Reparasjon av tak etter lekkasje. Full rehabilitering av balkonger ut mot gate. Brannteknisk arbeid (brannmaling i baktrapp, oppgradering av boddører i baktrapp og B-oppgang, ledelys i kjeller og markeringslys ved utganger, diverse branntetting, brannventilasjon i hver oppgang, nytt brannvarslingsanlegg herunder ny brannsentral med trådløse detektorer og utvidelse til soverom som har utgang mot brannbalkong). Utbedring av av avvik etter el-tilsyn av Elvia. NEK 405 elektrisk kontroll.

2023: Diverse brannteknisk: Rabbitzpuss tak i kjeller. Direkte tilkobling av brannsentralen til 110. Utskiftning av slokkeutstyr i fellesarealer samt skilting av slokkeutstyr. Oppussing av vinduskarmer utvendig i oppgang A. Boning av gulv i oppganger.

2022: Oppussing av oppgang A og B. Vegger, tak, lister, vinduskarmer og trapper er malt. Belegg er byttet i trapper. Utvendig vinduskarmer i oppgang A vil bli malt våren 2023.

2021: Bytte av brannvarslingssentral.

2021: Reparasjon og tetting av gjerde mot Bennechesgate 8.

2020: Pipehatter på alle piper. Nytt belegg på takvegger inn mot bakgården i 5 etasje.

2019: Ny membran på terrasse i 5 etasje i oppgang B, og i hjørneleilighet i oppgang A.

2017: Installert ventilasjonsanlegg i kjeller.

2015: Bygget søppelhus i bakgården. Hovedsikringer er byttet automatsikringer til alle leiligheter og for fellesarealene.

2014: Byttet alt slokkeutstyr, og innstallert slukkeutstyr i fellesarealene.

2013: Rehabiltering av piper, i henhold til krav fra Brann- og redningsetaten i Oslo Kommune.

2011: Nytt gjerde i bakgården. Installert sykkelstativ i garasjen.

2008: Asfaltere bakgård.

2007: Oppussing/maling av oppganger.

2006: Skifte belysning i oppganger. Nye postkasser. Nye balkonger i bakgård, etter eget valg. Brannvarslingsanlegg.

2005: Nye brannsikre dører til alle leiligheter. Nye takrenner. Branndør kjeller.

2004: Loftsutbygging.

Styrets arbeid i 2025

Styret har i 2025/2026 arbeidet med følgende:

Vedlikehold og tekniske tiltak

- Det er innhentet tilbud knyttet til planlagt arbeid på sokkel, som grunnlag for videre vurdering av omfang, kostnader og prioritering
- Det er fulgt opp utbedringer av rekkverk i baktrappen i oppgang A i 5. etasje

- Arbeid med en løpende vedlikeholdsplan er påbegynt

Forsikrings- og skadesaker

- Styret har fulgt opp en pågående forsikringssak etter vannlekkasje fra taket inn i en loftsleilighet, herunder dialog og koordinering med leverandører, forsikringsselskap og sameiet i forbindelse med skadeutbedring

Brannsikkerhet og HMS

- Styret har fulgt opp brannteknisk arbeid gjennom ulike kontroller og avklaringer knyttet til sameiets brannsikringssystem, for å sikre at krav til brannsikkerhet etterleves

Drift, organisering og dokumentasjon

- Styret har utført løpende og forefallende styre- og vedlikeholdsarbeid, herunder gitt informasjon til beboere, besvart henvendelser, tilrettelagt for vedlikeholdsarbeid og fulgt opp at fellesarealer holdes ryddige og at rømningsveier ikke blokkeres
- Det er utarbeidet velkomstpakke for nye beboere

Økonomi og kostnadsoppfølging

- Styret har arbeidet med å kartlegge mulige kostnadsbesparelser for sameiet, blant annet knyttet til forsikring, vasketjenester og finansiering

Det ble avholdt dugnad i sameiet 20. mai 2025. Styret planlegger for ny dugnad i løpet av mai/juni 2026.

14.04.2026

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Colletts gate 11

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.04.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 322 892	1 088 890	1 431 988	1 314 414
Sum		**1 322 892**	**1 088 890**	**1 431 988**	**1 314 414**
Sum		**1 322 892**	**1 088 890**	**1 431 988**	**1 314 414**
Forretningsførsel og revisjon	2	53 907	50 235	54 000	55 200
Lønn og honorar	3, 4	79 870	57 050	85 575	57 050
Vedlikehold	5	2 355 108	1 641 221	2 700 000	300 000
Eksterne tjenester	6	420 589	131 833	118 000	129 200
Kabel-tv og bredbånd		87 146	113 749	116 708	80 000
Forsikring		162 543	135 274	160 000	198 000
Kommunale avgifter		161 401	232 394	265 500	170 000
Brensel og strøm		30 685	31 942	28 000	35 000
Andre driftsutgifter	7	11 644	31 374	20 000	7 500
Sum		**3 362 891**	**2 425 072**	**3 547 783**	**1 031 950**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**-2 039 999**	**-1 336 182**	**-2 115 795**	**282 464**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**-2 039 999**	**-1 336 182**	**-2 115 795**	**282 464**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	37 469	28 697	0	0
Rentekostnad	9	375 560	172 823	369 280	357 262
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-338 091**	**-144 125**	**-369 280**	**-357 262**
Årsresultat	**10**	**-2 378 090**	**-1 480 308**	**-2 485 075**	**-74 798**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-3 075 803	1 356 177	-216 000	-149 860
Opptak lån		5 630 552	0	0	0
Endring i disponible midler	**10**	**176 658**	**-124 131**	**-2 701 075**	**-224 658**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader	11	34 901	42 438
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		719 779	583 010
Sum omløpsmidler		**754 680**	**625 447**
SUM EIENDELER		**754 680**	**625 447**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-2 546 801	-1 066 493
Årets resultat	10	-2 378 090	-1 480 308
Sum egenkapital	**12**	**-4 924 891**	**-2 546 801**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	13	5 485 301	2 930 552
Sum langsiktig gjeld		**5 485 301**	**2 930 552**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		11 595	21 409
Leverandørgjeld		5 625	43 224
Påløpne renter		1 999	1 145
Annen kortsiktig gjeld		175 052	175 919
Sum kortsiktig gjeld		**194 271**	**241 696**
Sum gjeld		**5 679 571**	**3 172 248**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**754 680**	**625 447**

Oslo 31.12.25
Styret i Sameiet Colletts gate 11

Sted:_____, dato:_____

Peder Lund Styreleder	Sara Rivenes Lafontan Styremedlem	Tage Lovén Rørå Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	729 996	752 798	730 000	730 000
3607 Renter og avdrag	505 743	232 846	585 280	507 122
3612 Inntekt kabel-tv	29 184	103 246	116 708	77 292
3625 Inntekt bredbånd	57 969	0	0	0
Sum	**1 322 892**	**1 088 890**	**1 431 988**	**1 314 414**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	38 928	37 236	39 000	40 200
Annen regnskapsførsel	14 979	12 999	15 000	15 000
Sum	**53 907**	**50 235**	**54 000**	**55 200**

Sameiet har fravalgt revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	70 000	50 000	75 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	9 870	7 050	10 575	7 050
Sum	**79 870**	**57 050**	**85 575**	**57 050**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av årsmøte. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.

Note 4 - Ansatte og OTP

Sameiet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	48 116	1 631 221	2 700 000	300 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	2 306 992	0	0	0
6695 Egenandel forsikring	0	10 000	0	0
Sum	**2 355 108**	**1 641 221**	**2 700 000**	**300 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6330 Vaktmestertjenester	28 303	19 417	28 000	29 200
6360 Renhold	37 896	37 146	40 000	40 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	9 375	32 450	35 000	35 000
6725 Juridisk rådgivning	22 862	0	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	322 153	42 820	15 000	25 000
Sum	**420 589**	**131 833**	**118 000**	**129 200**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6550 Driftsmateriale	0	755	0	0
7400 Kontingent HL	2 200	2 130	0	2 500
7720 Generalforsamling / årsmøte	0	3 439	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 836	2 693	0	0
7772 Andre gebyrer	6 110	8 577	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	0	3 434	0	0
7790 Andre driftskostnader	498	10 347	20 000	5 000
Sum	**11 644**	**31 374**	**20 000**	**7 500**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	36 501	26 856	0	0
8059 Andre renteinntekter	968	1 841	0	0
Sum	**37 469**	**28 697**	**0**	**0**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8144 Lånenr 1636.56.81442	0	20 133	0	0
8145 Lånenr 1636.81.60524	0	62 693	0	0
8146 Lånenr 1636.86.81931	23 537	89 997	369 280	0
8150 Lånenr 1636.97.28990	352 312	0	0	357 262

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8159 Andre rentekostnader	-289	0	0	0
Sum	**375 560**	**172 823**	**369 280**	**357 262**

Note 10 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**383 751**	**507 882**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-2 378 090	-1 480 308
Opptak av langsiktig lån	5 630 552	0
Avdrag langsiktig lån	-3 075 803	1 356 177
B. Årets endring i disponible midler	**176 658**	**-124 131**
C. Disponible midler 31.12	**560 410**	**383 751**

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	14 975	13 261
1749 Forskuddsbetalte kostnader	19 926	29 177
Sum	**34 901**	**42 438**

Note 12 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld.
Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Note 13 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Vedlikehold og refinansiering.	Brantekniske utbedringer og vedlikehold av 3 balkonger.
Lånenummer:	**16369728990**	**16368681931**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2024
Rentesats:	6.65 %	7.15 %
Beregnet innfridd:	30.12.2044	11.02.2025
Opprinnelig lånebeløp:	5 630 552	2 987 706
Lånesaldo 01.01:	0	2 930 552
Avdrag i perioden:	145 251	2 930 552
Opptak i perioden:	5 630 552	0
Lånesaldo 31.12:	**5 485 301**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	4 630 267	0

Lån

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369728990	1	446 154	446 154
	2	386 401	772 802
	1	382 417	382 417
	1	374 450	374 450
	1	326 648	326 648
	3	318 681	956 043
	1	302 747	302 747
	1	290 797	290 797
	1	227 060	227 060
	2	223 077	446 154
	1	219 093	219 093
	1	211 126	211 126
	2	203 159	406 318
	1	123 489	123 489

Resultat og balanse med noter for Sameiet Colletts gate 11.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Colletts gate 11

Styreleder	Peder Lund (sign.)	15.04.2026
Styremedlem	Sara Rivenes Lafontan (sign.)	15.04.2026
Styremedlem	Tage Lovén Rørå (sign.)	15.04.2026

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Colletts gate 11 torsdag 30.04.2026 kl. 19:00 - Teams.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Colletts gate 11

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Afshan Shahzad ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 9 seksjonseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 9 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Afshan Shahzad ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Sara Rivenes Lafontan valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 50 000

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om sokkelarbeid

Styret er i prosess med innhenting av tilbud for utbedring av sokkel. Det er tydelig at sokkelen har flere skader, blant annet ved at større biter har begynt å falle av, og det er behov for utbedring. Styret har etterspurt tilbud fra over 10 leverandører og vil ta beslutning om valg av leverandør når flere tilbud er mottatt, slik at det foreligger et godt sammenligningsgrunnlag. Gitt omfanget av vedlikeholdsarbeid de seneste årene vil styret ha fokus på en mest mulig pragmatisk gjennomføring og søke å unngå ytterligere gjeldsopptak.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.2 Orientering fra styret om dugnad

Styret informerer om dugnad tirsdag 12. mai. Styret mottar gjerne forslag til arbeidsoppgaver som kan utføres på dugnaden.

Det ønskes en særlig gjennomgang og opprydding av sykkelboden og folk bes om å merke

syklene sine tydelig med "2026" samt ta sykler ut av boden på selve dugnaden. Sykler som ikke er merket og tatt ut av sykkelboden til dugnaden vil bli kastet/gitt bort.

Vedtak:
Tatt til orientering

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Peder Lund (stiller ikke til gjenvalg)

Vedtak:
Johannes Ervum ble valgt som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Tage Lovén Rørå (stiller ikke til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Sara Rivenes Lafontan

Vedtak:
Linus Kristoffer Størbu ble valgt for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Martine Cedergren Dysvik (Uklart om man stiller til gjenvalg)

Vedtak:
Kari Hurum ble valgt for 1 år.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl.19.24

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Johannes Ervum for 2 år
- Styremedlem: Linus Kristoffer Størbu for 2 år
- Styremedlem: Sara Rivenes Lafontan 1 år igjen
- Varamedlem: Kari Hurum for 1 år

Styreleder, Johannes Ervum
Styremedlem, Linus Kristoffer Størbu
Styremedlem, Sara Rivenes Lafontan
Varamedlem, Kari Hurum

Protokoll for Sameiet Colletts gate 11

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Afshan Shahzad (sign.)	06.05.2026
Sekretær	Afshan Shahzad (sign.)	06.05.2026
Protokollvitne	Johannes Ervum (sign.)	06.05.2026
Protokollvitne	Sara Rivenes Lafontan (sign.)	06.05.2026

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET COLLETTS GATE 11

(vedtatt på årsmøtet 16. april 2024)

***

§ 1 – Om eierseksjonssameiet

a) Sameiets navn er Sameiet Colletts gate 11.

b) Sameiet har adresse Colletts gate 11, 0169 Oslo, med gnr. 217, bnr. 51 i Oslo kommune.

c) Sameiet består av 19 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner.

d) Sameiebrøken (heretter omtalt som **Fordelingsnøkkel**) er fordelt som følger:

Seksjonsnummer	**Fordelingsnøkkel**
1	55
2	31
3	94
4	76
5	56
6	51
7	96
8	80
9	57
10	51
11	97
12	80
13	56
14	53
15	97
16	80
17	73
18	112
19	82
	1377

§ 2 – Eierskifte

a) Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to eierseksjoner i sameiet.

b) Kun fysiske personer kan være seksjonseiere, med mindre styret gir godkjennelse.

§ 3 – Nærmere om utleieforhold

a) Styret skal underrettes om utleieforhold. Seksjonseier skal opplyse styret om hver leietakers

navn og kontaktinfo (herunder telefonnummer og e-postadresse), samt om seksjonseiers egen adresse i utleieperioden.

§ 4 – Seksjonseiernes bruksrett og plikter

a) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. For øvrig råder den enkelte seksjonseier over sin seksjon med de begrensninger som følger av lov, vedtekter og ordensregler.

b) Eierseksjonene må bare benyttes i samsvar med eierseksjonens formål.

c) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

d) Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt at andre utgifter sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

e) Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet ordensregler for eiendommen.

f) Seksjonseierne har plikt til å rette seg etter sameiets gjeldende vedtekter og ordensregler samt vedtak av årsmøte og styret.

§ 5 – Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

a) Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

§ 6 – Vedlikehold

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

b) Vedlikeholdsplikten til hver seksjonseier følger av eierseksjonsloven § 32 og vedlikeholdsplikten til sameiet følger av eierseksjonsloven § 33, med følgende justeringer/presiseringer:

   i. Seksjonseieren er selv ansvarlig for utskifting av vinduer og ytterdører.

   ii. Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

   iii. Seksjonseier skal vedlikeholde og rense sluk på balkong og terrasser som ligger til bruksenheten. Eiere av takterrasser må også føre tilsyn med at det ikke blir for store vannmengder eller snømengder som kan føre til vanninntrengning.

c) Seksjonseier er ansvarlig for at eierseksjonen er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

d) Seksjonseier er ansvarlig for at eierseksjonen og tilleggsdeler til eierseksjonen er utstyrt med komfyrvakt og vann- og lekkasjesikring (*waterguard*).

e) Dersom det oppstår skade på bygget eller fellesareal, som sameiet i utgangspunktet har ansvaret for, grunnet manglende vedlikehold eller brudd på sameiets vedtekter eller ordensregler fra en seksjonseier, er seksjonseieren ansvarlig for bære kostnaden av utbedring av skaden, eventuelt bære kostnaden av egenandelen dersom skaden er dekket av sameiets forsikring.

§ 7 – Bygningsmessige arbeider

a) Utskifting av vinduer og ytterdører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, krever forhåndsgodkjenning av styret og må skje i samsvar med sameiets fastsatte plan for design, farger og lignende for å sikre enhetlig utseende i og på bygningen.

b) Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes § 12 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§ 8 – Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

a) Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte eierseksjon. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter Fordelingsnøkkelen med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

b) Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

c) Dersom felleskostnadene ikke betales ved forfall, påløper forsinkelsesrenter etter forsinkelsesrenteloven.

d) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

e) Hvis en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlige høye fellesutgifter, kan seksjonseierne vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det fordelingsnøkkelen tilsier.

f) Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte eierseksjon, skal fordeles mellom seksjonseierne etter Fordelingsnøkkelen.

§ 9 – Seksjonseiers ansvar utad

a) For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin andel av Fordelingsnøkkelen.

§ 10 – Pålegg om salg og krav om fravikelse

a) Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Fristen for utbedring av misligholdet skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

b) Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

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

§ 11 – Årsmøtet

a) Reglene i eierseksjonsloven kapittel VI gjelder.

§ 12 – Styret

a) Sameiets styre skal bestå av tre medlemmer, hvorav én styreleder. Reglene i eierseksjonsloven § 55 gjelder for øvrig.

b) Sameiet skal også velge ett varamedlem. Styret og varamedlem velges av årsmøtet. Varamedlemmer velges for ett år.

c) Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

d) Styret er beslutningsdyktige når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

e) Styreleder og et styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

f) For øvrig gjelder eierseksjonslovens kapittel VII.

§ 13 – Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

a) De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

§ 14 – Tvisteløsning og forrang

a) Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier skal avgjøres ved de alminnelige domstoler, med Oslo tingrett som avtalt verneting.

b) Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

***

Vedtatt på årsmøtet 16. april 2024

ORDENSREGLER FOR SAMEIET COLLETTS GATE 11

Generelt

1. Ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet ved å gi klare retningslinjer.

2. Ordensreglementet er et supplement til sameiets vedtekter.

3. Endringer i reglementet må bli formelt besluttet på årsmøtet med alminnelig flertall.

4. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller for brukere av eiendommen, jf. eierseksjonsloven § 25. Seksjonseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av vedkommendes husstand og andre som vedkommende har gitt adgang til eiendommen.

5. Kommunikasjon med styret skal skje på epost: styret.collettsgate11@gmail.com

6. Klage over brudd på ordensreglene eller sameiets vedtekter rettes til styret.

Orden

7. Den enkelte seksjonseier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer, så vel utendørs som innendørs.

8. Gjenstander tilhørende beboere skal ikke plasseres i fellesarealer utendørs eller innendørs uten tillatelse fra sameiets styre.

    a) Det er ikke tillatt å oppbevare, lagre eller hensette eiendeler, gjenstander eller søppel i fellesarealer innendørs og utendørs – herunder trappeoppganger skal ikke benyttes til oppbevaring av private eiendeler.
    b) Skuret i bakgård er beregnet til oppbevaring av sykler og barnevogner, og skal ikke brukes til midlertidig lagring eller hensetting av andre gjenstander.
    c) Området rundt søppeldunker skal være i god orden. Hver seksjonseier plikter å sørge for at alt eget søppel er forsvarlig lukket/knytt før det kastes samt at papp skal på hensiktsmessig måte flatpakkes før kasting. Sameiets søppeldunker skal kun benyttes til husholdningsavfall, og papirdunker til papp og papir. Det skal ikke kastes løst avfall. Dersom avfall mot formodning faller utenfor søppeldunkene plikter hver seksjonseier å plukke opp etter seg selv.
    d) Det skal ikke hensettes gjenstander som møbler, byggemateriell, avfall og lignende man ikke ønsker å ha selv. Det er ikke rom for å benytte seg av sameiets søppeldunker til å kaste byggemateriell, møbler, avfall som skal særskilt gjenvinnes eller uvanlig store mengder avfall som fyller opp søppeldunkene. Hver seksjonseier er selv ansvarlig for å besørge fjernet slike gjenstander straks.
    e) Dersom styret mot formodning må besørge fjerning, kasting eller gjenvinning av hensatte gjenstander eller annet avfall som tilhører en seksjonseier vil vedkommende bli belastet et gebyr stort kr 1.500 for å fjerne gjenstanden.

f) Gjenstander som er hensatt, lagret eller oppbevart i fellesareal kan fjernes av styret uten forutgående varsel.

9. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander på fortauet utenfor bygåden. Ved leie av iSekk eller lignende, er det beboers ansvar å sørge for at alt søppel i og rundt sekken blir fjernet. Dersom sameiet får omkostninger knyttet til dette, som bøter, e.l., vil denne kosten bli viderefakturert gjeldende beboer.

10. Ved oppussingsarbeid er det beboers ansvar å holde oppsyn med at ordensregler og vedtekter blir overholdt. Dersom oppussingsarbeidet medfører mye støy over lengre tid, bør naboer varsles. Dersom arbeidet medfører tilgrising av fellesområder som trapperom og bakgård, bør man sørge for at det blir rengjort hver dag.

11. Alle beboere må i fellesskap være med på å holde orden på fellesarealene, samt ta vare på sameiets infrastruktur/eiendeler på en måte som ikke skader, forsøpler eller medfører ekstraordinær/unødvendig slitasje på disse. Hver seksjonseier må være spesielt aktsom ved transport av større ting som møbler, byggemateriell og lignende slik at dette ikke påfører skade på vegger, dører, lister, lamper m.m. i oppgangen.

12. Utvendig installasjoner som påvirker fasaden i vesentlig grad må ikke foretas uten styrets godkjennelse. Eksempler er parabolantenner, balkonger, flaggstenger etc.

13. Dører inn til gården skal til enhver tid holdes låst for å hindre uvedkommende i å ta seg inn i gården.

14. Døren til kjellerbodene skal alltid være låst.

15. Ved grilling på balkongene skal det kun benyttes gass- eller elektrisk grill, og må skje slik at det ikke er til sjenanse for de øvrige seksjonseierne.

16. Dyrehold er lov, såfremt det ikke er til sjenanse for andre beboere. På fellesområdene skal hunder holdes i bånd.

17. Det er ikke tillatt å røyke i bakgården eller i nærheten av inngangsdører og vinduer på gateplan.

18. Alle beboere må sørge for at byggets inngangsdører er lukket og låst. Dette gjelder også for kjellerdør til bodene. Dersom dører ved enkelte unntak holdes åpen, grunnet eksempelvis inn- og utflytting, skal beboere sørge for ha tilstrekkelig med oppsyn rundt åpne/ulåste dører for å hindre at fremmede kommer inn i bygget eller i bakgård og skal begrense tidsperioden døren er åpen/ulåst.

19. Beboer sørger selv for skilt til egen postkasse. Det bør etterstrebes å ha ordentlig postkasseskilt, ikke limte papirlapper, eller lignende.

20. Styret besørger bytte av navn på ringeklokkepanel. Ta kontakt med styret på epost.

Ro

21. Det skal holdes alminnelig ro i boligen. Det skal utvises alminnelig hensyn ved aktiviteter som kan virke sjenerende for andre beboere.

22. Mellom kl. 23 og kl. 7 skal det normalt være nattero. Skal det holdes selskap i bruksenheten etter kl. 23, skal man i god tid varsle andre beboere i sameiet dersom disse kan bli sjenert. Vinduer og balkongdører bør fortrinnsvis holdes stengt ved aktiviteter som kan medføre støy.

B. D. J. No. 226-02
10 Bilag.

OPMAALINGSCHEFEN
11
B. J.-No. 1903
KRISTIANIA

Byggeanmeldelse
Fundamentplan
1ste Et. plan
IIte Et. plan
Situationsplan
Snit
Facade m. hvegn. af høide
Balconkonstruktion
Beregning
Indlhegningsandr.
1/2 Tillægsanm.
Kloakplan.

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 11 Colletts Gade

Ferdig attestert 7/11-03

Indleveret den 20 November-02 Attesteret

OPMAALINGSCHEFEN
1859-02-I
KRISTIANIA

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 20de November 1902

O. Bjelke Holtermann

376/1902

Sendt at besørge
23 November 1902.
Gjævalseth

L. M. Vaas

364/2.-

Colletts Gade er privat opparbeidet og antages at være godkjendt. Benneches Gade er ikke opparbeidet. Høideforholdet af Midtlinien er beskrevet som en ret linie fra Colletts Gades Nordvestside - ubekjendte sin nuværende Høide (43,35 m) - til Sofies Gades Østside beliggende paa Koten 42,30 m. Fortoget indtil 10 fm. høiere.

Gadernes Bredde er 15,70 m.

Kristiania 22 Novbr. 2

Theodor Gallum.

ANMELDELSE.

Tegning.
Ansvarsansøkning.

N.D. BYGNINGSCHEFEN Bl. no. 1849/37 * OSLO *

Ekspedisjons-Dokument 1

angående Innr. W.C.s

på matr.nr. 11 Colletts gate.

Innlevert 19. oktober 1937. Attestert Ferdig attestert 10/5-38

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 20-10-37.

E. Strandman

GM/VW.

Ad: 11 Collettsgate.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales i henhold til regler for innredning av W.C. rum med undtagelse for § 7.

Klosettrum med inngang fra trapperepos må kunne opvarmes.

Badegulv må støpes vanntett med fall til sluk.

Oslo helseråd den 26. oktober 1937.

Mottatt 27 OKT. 1937

Efter bemyndigelse

Rud Thm

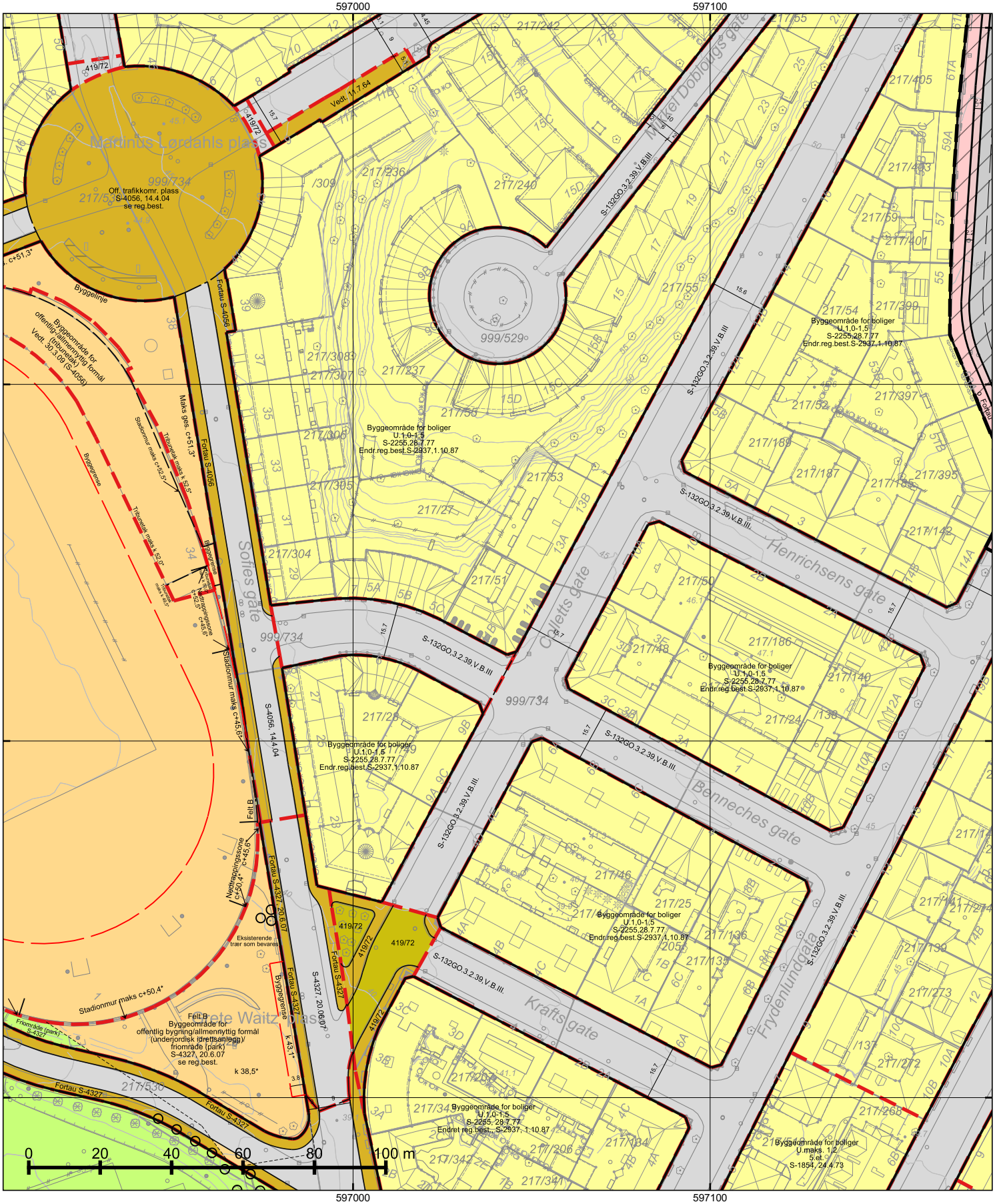
G.M.

N.d. til innstilling.

Oslo 27. okt. 1937.

E. Strandman

Byggn. bl. 36 VIII-37. 4000.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

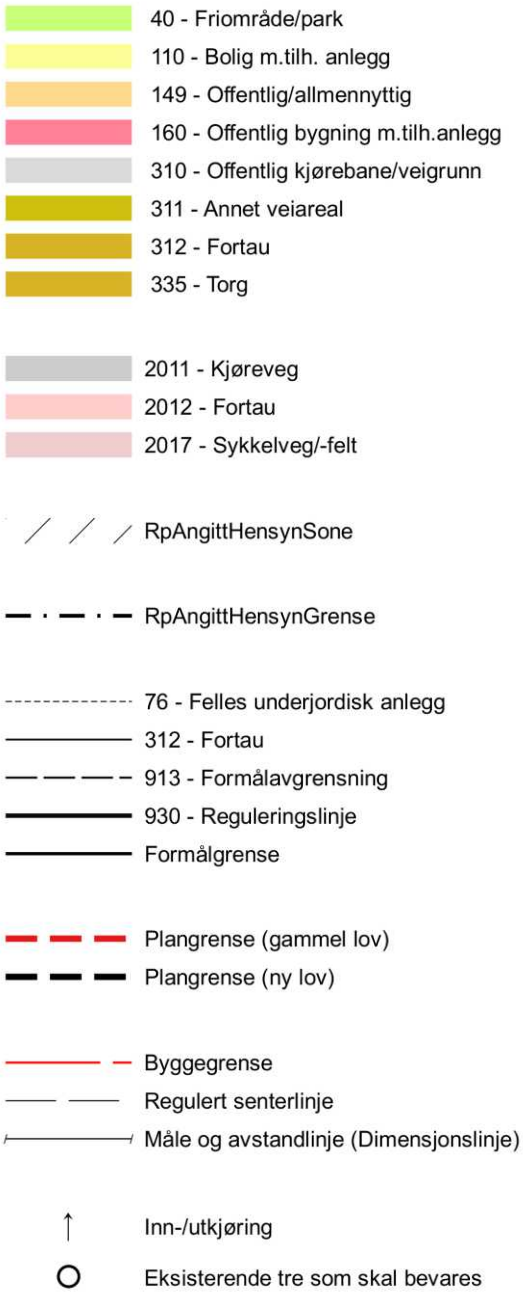
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 159454/ 86534985
Deres ref.:
Adresse: Colletts gate 11
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/51

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: 16.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159454/86534985
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: 16.06.2026
Kunde: NORKART AS
Laget for: agathe.nesselqvist@privatmegleren.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534985
Deres ref: 1212338

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 217, BNR. 51.

Vi viser til bestilling av 15.06.2026 for eiendom gnr. 217, bnr. 51.

GNR. 217 BNR. 51

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.07.1899.

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

519 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

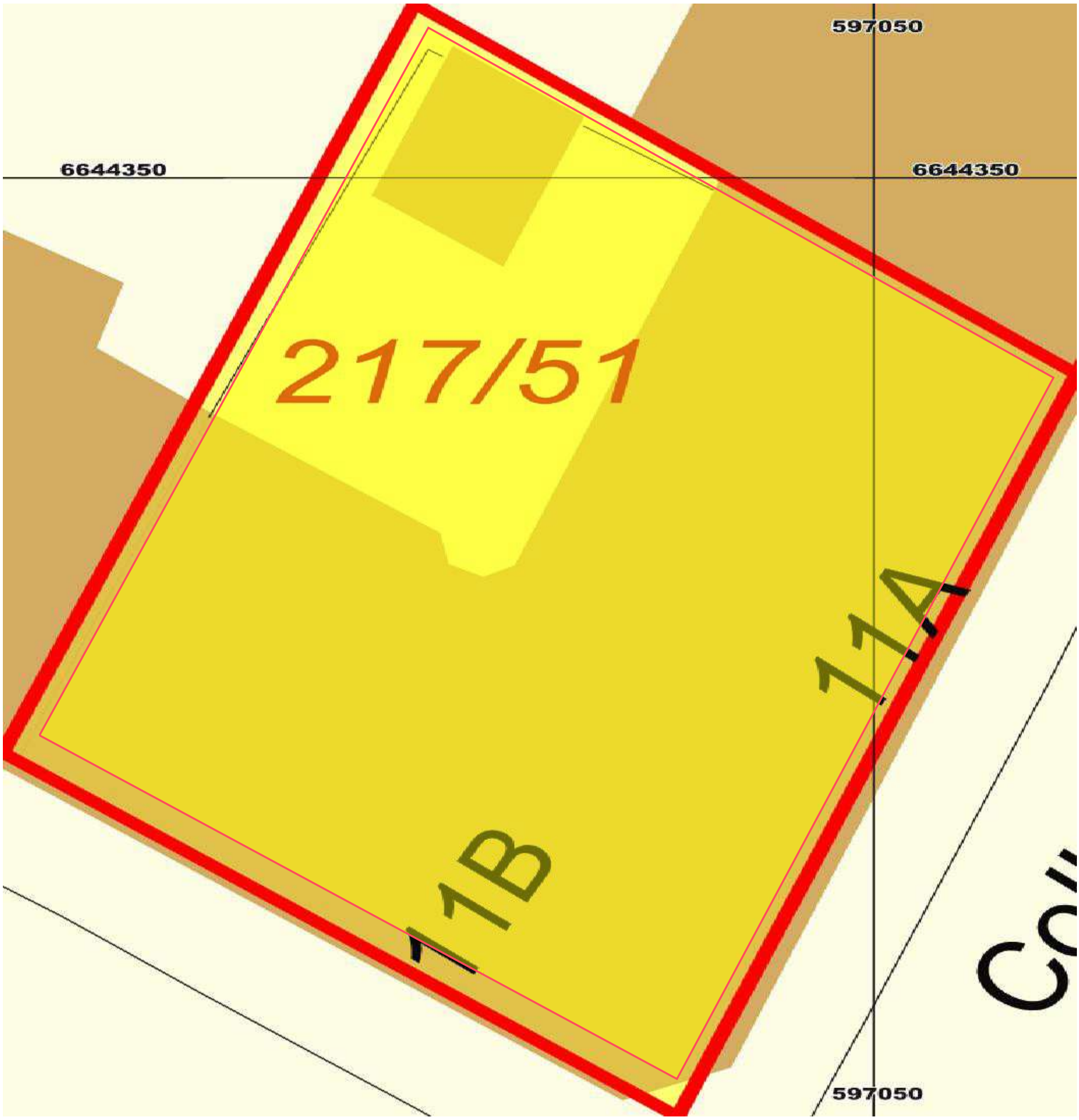
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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



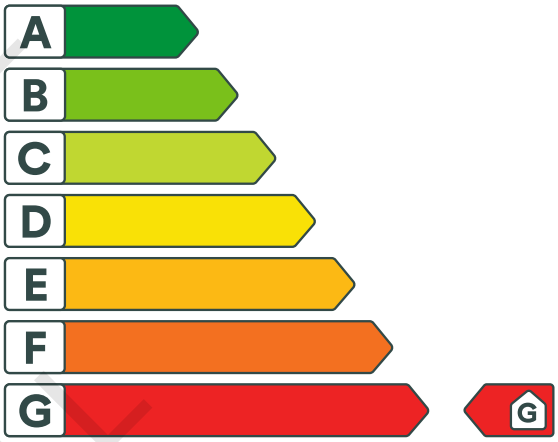
Plan- og bygningsetaten

enova

Energiattest



Adresse **Colletts gate 11B, 0169 OSLO**	
Dato for energimerking	Merkenummer
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80529015**
Gårdsnummer **217**	Bruksnummer **51**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0102**



UOFFISIELL
UOFFISIELL

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 **1903**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **30,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **30,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 **614,88 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **614,88 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 446 kWh**

Colletts gate 11B

Nabolaget Bislett - vurdert av 261 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	5 min 0.4 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	11 min 0.8 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	14 min 1.2 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	7 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 0.4 km
Heltberg Bislett	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sofies plass Linje FB5A, FB5B, 21	2 min 0.2 km
Dalsbergstien Linje 17, 18	6 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	17 min 1.3 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	17 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.1 km

BARNEHAGER

Lille Bislett SiO (0-5 år) 59 barn	4 min 0.3 km
Langaard barnehage (1-5 år) 49 barn	5 min 0.4 km
Melkeveien barnehage (1-6 år) 71 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Bislett	5 min
Bunnpris Bislett	5 min

FINN 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	10 min
Boots apotek Bislett	5 min
Kiellands plass Vinmonopol	15 min

SPORT

Lille bislett	3 min
Nye Bislett stadion, innendørs fri...	3 min
SATS Bislett	5 min
The Work Out	6 min

«Her er det lett å ha det gøy!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

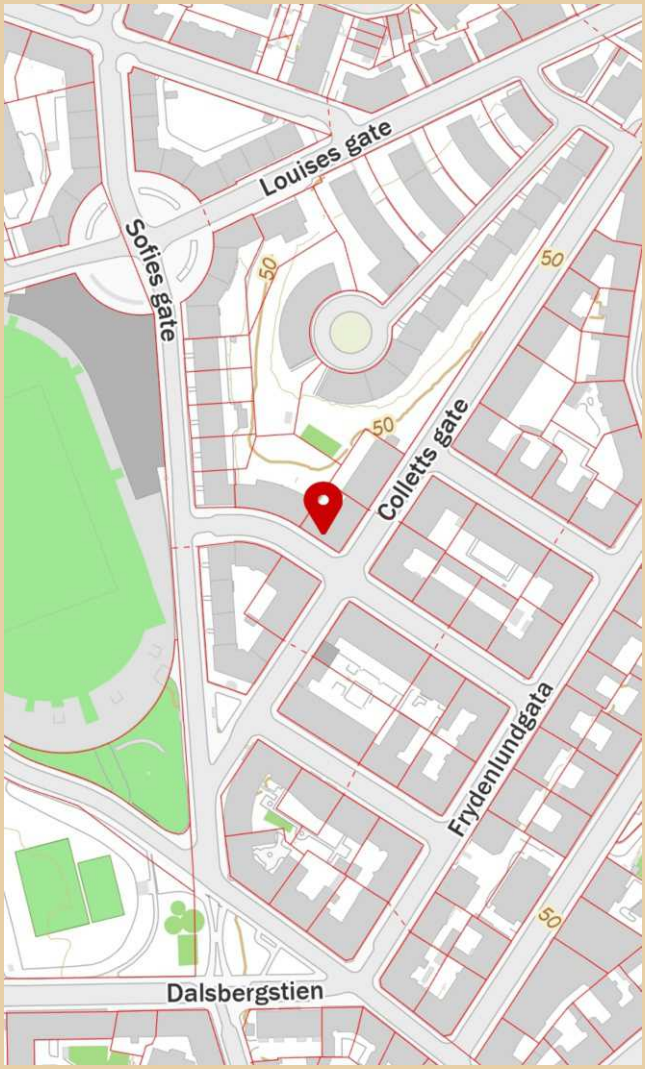
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Buss



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 11 B, 0169 Oslo
Gnr. 217, Bnr. 51, Snr. 2, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260380

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Agathe Nässelqvist

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.
