Boa

Tommy Friestad Gründer / Markedsfører / Eiendomsmegler MNEF / Partner Tlf +47 959 95 320 E-post tommy@boaeiendom.no

COLLETTS GATE 6 A

PRISANTYDNING
14 000 000,-

Arkitekttegnet og særdeles påkostet 4-roms hjørneleilighet.
Balkong. Peis. Tre soverom.

BRA-I
107 kvm

OM EIENDOMMEN

Velkommen til Colletts Gate 6 A!

En smakfullt oppgradert og gjennomgående hjørneleilighet med en meget god planløsning og rikelig med lys. Leiligheten ble omfattende modernisert i 2021 og har en gjennomført høy standard. Som hjørneleilighet med vinduer på tre sider får leiligheten rikelig med naturlig lys. Her bor du i et stille og rolig område på St. Hanshaugen, men med kort vei til alt Oslo har å by på. Fra spisestuen er det utgang til solrik balkong.

Høydepunkter:

- Planløsning og innredning tegnet av interiørarkitekt Cecilie Claussen
- Stilrent Svane-kjøkken med spilefronter i heltre eik
- Kjøkkenbenk og baderomsbenk i Silestone
- Høykvalitets hvitevarer fra Siemens
- Belysning fra Flos Architectual
- Delikat bad med innebygget badekar
- Separat vaskerom
- Rais peisovn i stuen
- Gjennomgående én-stavs eikeparkett og gulvvarme
- Sentral og attraktiv beliggenhet på St. Hanshaugen
- God lagringsplass: kjellerbod på 7kvm og loftsbod på 4kvm

NØKKELINFORMASJON

Boligtype	**Leilighet**
Eierform	**Selveier**
Bruksareal (BRA)	**118 m²**
BRA-I	**107 m²**
BRA-E	**11 m²**
Tomteareal	**1340 m²**
Antall rom	**4**
Antall soverom	**3**
Etasje	**2**
Byggeår	**1930**
Energimerking	**G**

ØKONOMI

Prisantydning	**kr 14 000 000,-**
Andel fellesformue	**kr 16 337,-**
Felleskostnader/mnd	**kr 4 455,-**

Omkostninger

Tinglysing pantedokument	**kr 500**
Tinglysing skjøte	**kr 500**
Pantattest kjøper	**kr 297**
Dokumentavgift	**kr 350 000**

INNHOLD OG BESKRIVELSE

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: boa@boaeiendom.no, SMS til megler eller per fax til megler: Fax. 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Oppgjør

Kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtagelse.

Bakgrunn for salgsoppgaven

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?
Ja.
Faglært arbeid:
Badet ble totalrenovert i 2021 av Mo-Tekk interiør AS. Dokumentasjon på arbeidet foreligger.

Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?
Ja.
På våtrommet er det lagt toppmembran, rett under flisene. Som membran på gulvet er det lagt PCI Lastogum® smøremembran. Som membran på vegg er det smørt PCI Lastogum® smøremembran i alle plateskjøter og overganger på XPS platene.

Ble sluk skiftet?
Ja.
Det har blitt montert et nytt rennesluk på våtrommet. Monteringen er utført etter produktets anvisning.

Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?
Ja.
Faglært arbeid:
Nye varmekabler, el-uttak, belysning. Arbeid utført av ESS Installasjon AS. Samsvarsærklæring/Sluttkontroll elektriker foreligger.

Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?
Ja.
Faglært arbeid:
Det er montert nytt røropplegg på våtrommet. Det er montert vegghengt toalett med innbygningsisterne. Arbeid utført av Mo-Tekk Interiør AS. Dokumentasjon for bad/vaskerom foreligger.

Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?
Ja.
Kontrollert i forbindelse med endt oppdrag av utførende firma, Mo-tekk Interiør AS. Ingen avvik funnet.

Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?
Ja.
Noen småsprekker i murpuss bak peisovn. Det er satt inn stålrør i pipen (piperehabilitering). Oslo kommune Brann- og

redningsetaten inspiserte pipen 03.03.26. Alt ok, ingen avvik funnet.

Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja.
Noe skjevhet i gulv i kjellerboder.

Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?
Ja.
Et av vinduene i leiligheten har en punktering.

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?
Ja.

Har boligen loft?
Ja.

Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?
Ja.
Faglært arbeid:
Bytte av innmat i sikringsskap til jordfeilautomater. Arbeid utført av ESS Installasjon AS. Samsvarserklæring / sluttkontroll elektriker foreligger.

Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?
Ja.
Anlegget ble undersøkt 28.02.2023 av Rejlers Elsikkerhet AS, ved Atle Gjerding, elsikkerhetsingeniør. Eventuelle avvik er utbedret.

Har boligen garasje eller carport?
Ja.

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

Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?
Ja.
Sameiet har bestemt å øke felleskostnadene med 10% fra 01.01.2027.

Boligkjøperforsikring

Kjøper du bolig gjennom Boa Eiendomsmegling kan du tegne Boligkjøperforsikring gjennom HELP. Forsikringen tegnes senest ved kontraktssignering. Kontakt gjerne megler for utfyllende informasjon om Boligkjøperforsikring og HELP.

Copyright

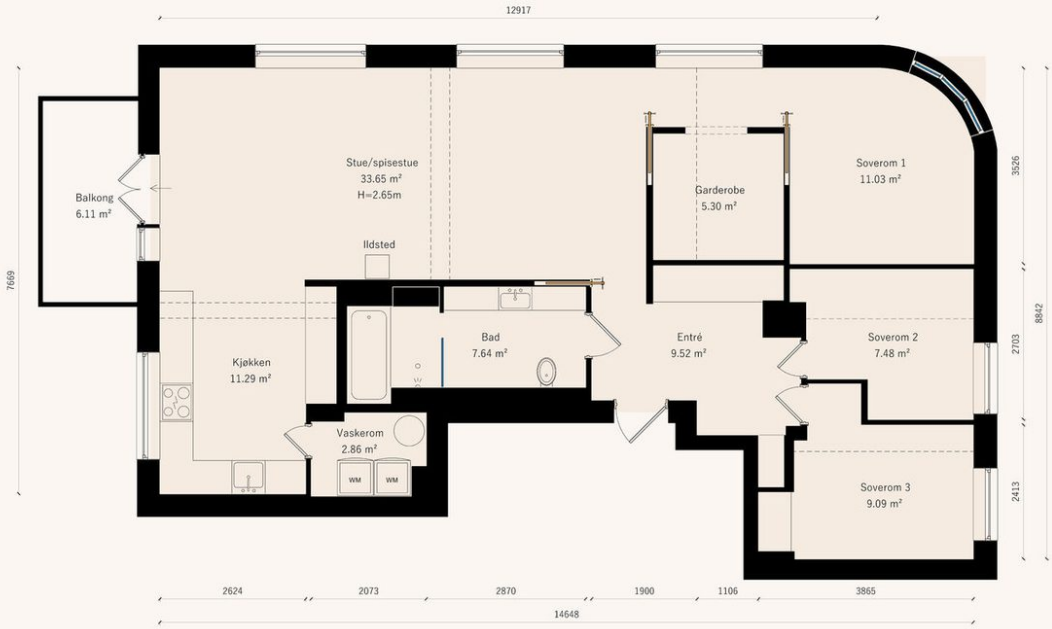
All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

Forhold ved boligen

For feil og mangler oppfordres De til grundig gjennomgang av eiers egenerklæring og takst/ tilstandsrapport. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.

BILDEGALLERI

Les mer om arealberegningen

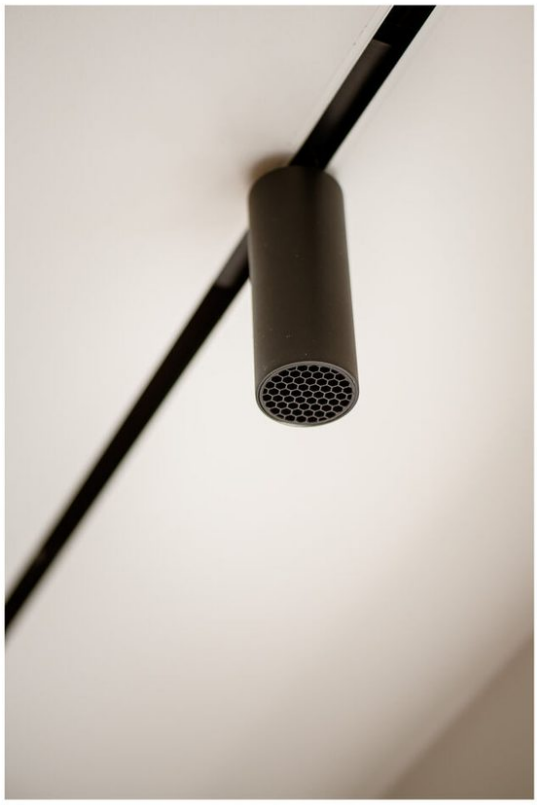


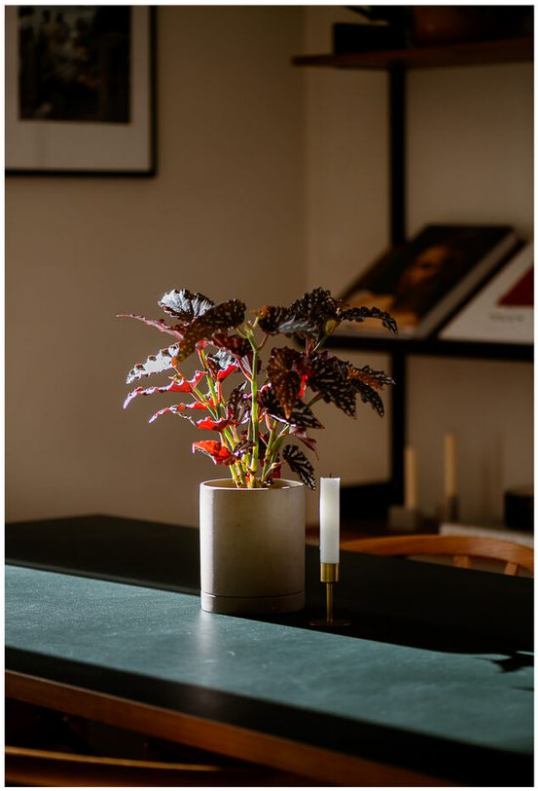
Colletts gate 6A

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

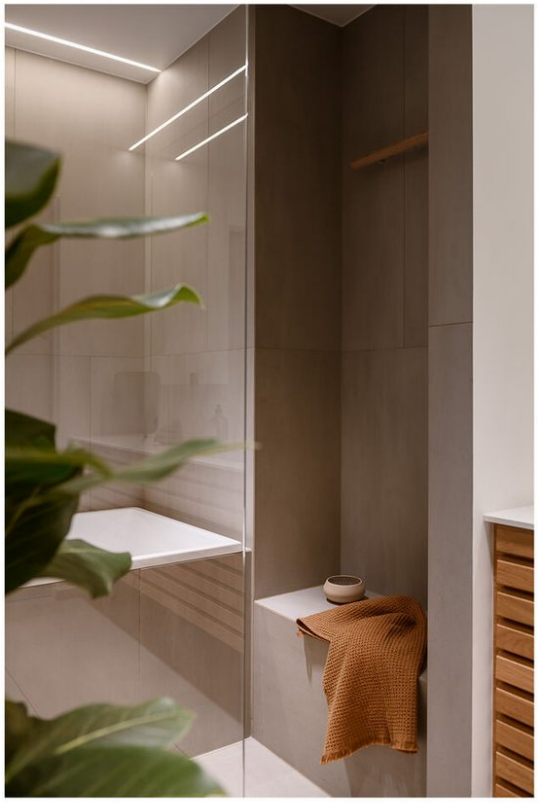
Boa

SMALL HOUSES
THE
TOUCH

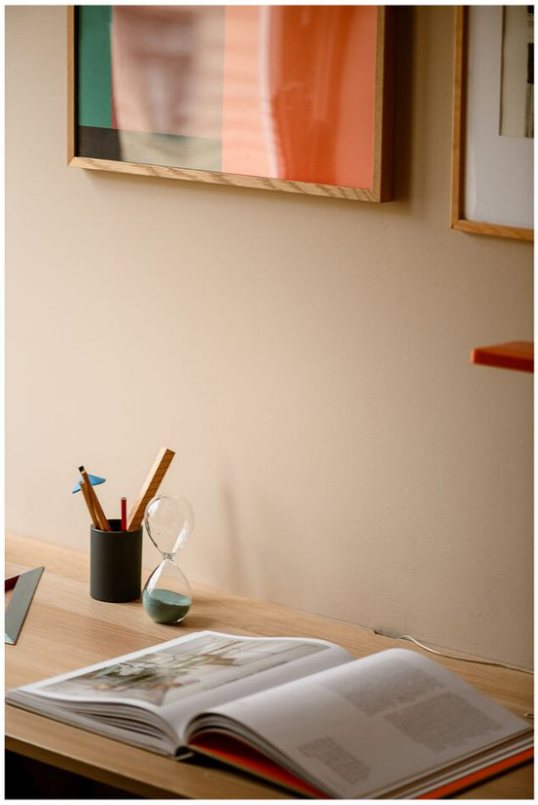




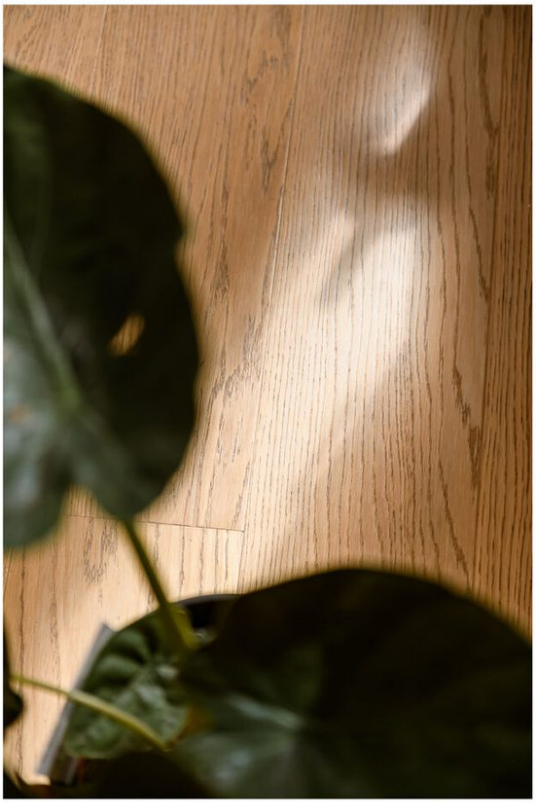
FRYDENLUND

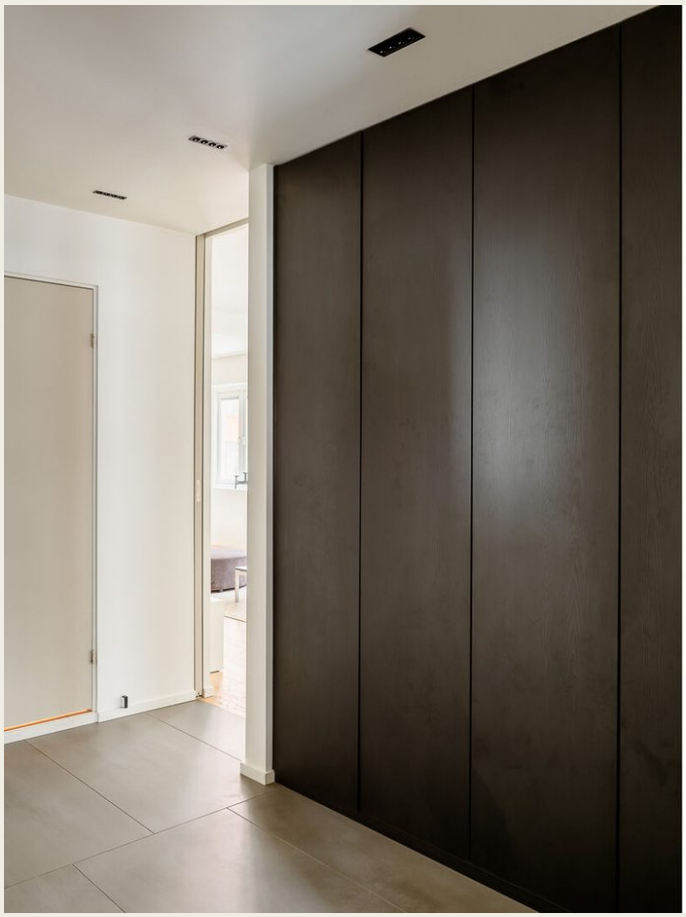


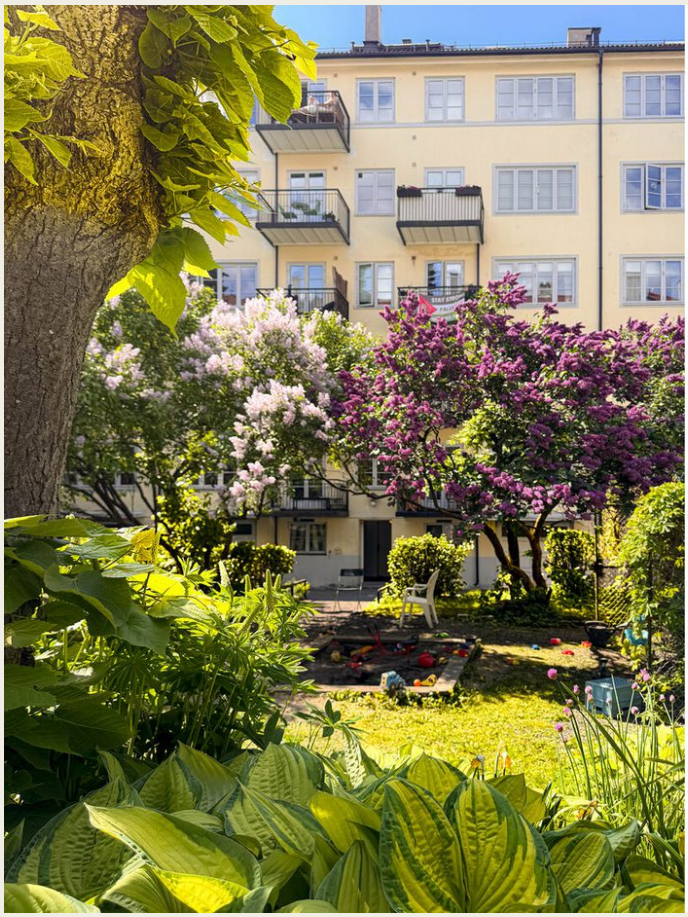
BUILT BY THE SEA

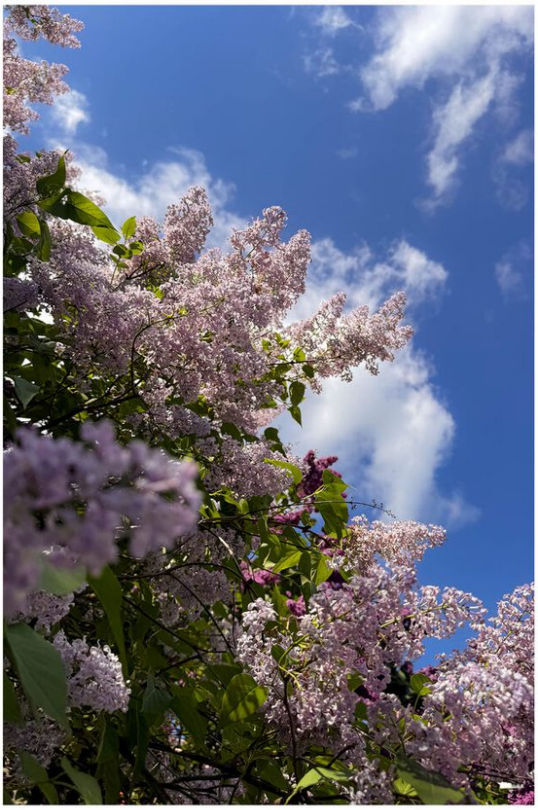


NEW YORK INTERIORS
10
STILL









GÜTTA
HENNIG
OLSEN

JAVA

BELIGGENHET

Leiligheten ligger sentralt og attraktivt til i Colletts gate, en klassisk bygate på St. Hanshaugen. Her bor du med umiddelbar nærhet til byens puls, samtidig som du har tilgang til noen av Oslos fineste parker. Området er preget av velholdt kvartalsbebyggelse med sjarmerende gater og et yrende liv. Fra leiligheten er det kort gangavstand til alt du trenger i hverdagen, fra dagligvarebutikker og kafeer til offentlig transport. St. Hanshaugen park, Stensparken og Bislett stadion ligger kun noen få minutter unna, og gir rikelig med muligheter for rekreasjon og aktivitet rett utenfor døren.

NÆRHET TIL SKOLE OG BARNEHAGE

Området har et godt utvalg av barnehager, skoler og utdanningsinstitusjoner i gangavstand. Innenfor en radius på under en kilometer finnes det flere alternativer for alle alderstrinn.

BARNEHAGER
- Lille Bislett SiO (0-5 år): ca. 0,3 km / 4 min gange
- Langaard barnehage (1-5 år): ca. 0,4 km / 5 min gange
- Melkeveien barnehage (0-5 år): ca. 0,4 km / 5 min gange

GRUNNSKOLE
- Bolteløkka skole (1-7. trinn): ca. 0,4 km / 6 min gange
- Ila skole (1-7. trinn): ca. 0,8 km / 11 min gange
- Kristelig gymnasium grunnskole (8-10. trinn): ca. 0,5 km / 7 min gange
- St. Sunniva skole (1-10. trinn): ca. 1,2 km / 14 min gange
- Fagerborg skole (8-10. trinn): ca. 1,2 km / 15 min gange

VIDEREGÅENDE SKOLE OG HØYERE UTDANNING
- Akademiet videregående skole Oslo: ca. 0,4 km / 5 min gange
- Heltberg Bislett: ca. 5 min gange
- OsloMet – storbyuniversitetet ligger også i gangavstand fra leiligheten.

OFFENTLIG TRANSPORT OG KOMMUNIKASJON

Beliggenheten gir enkel tilgang til et av byens beste kollektivtilbud. Nærmeste bussholdeplass er Sofies plass, kun et par minutters gange unna. Herfra går busslinje 21 (Aker Brygge/Helsfyr) og flybussene FB5A og FB5B. I Dalsbergstien, ca. fem minutter unna, finner du trikkelinjene 17 og 18 som tar deg effektivt gjennom byen i begge retninger.

Nationaltheatret stasjon, et av Oslos viktigste knutepunkter, er ca. 16 minutter unna til fots. Herfra har du tilgang til alle T-banens linjer, samt et bredt utvalg av tog- og bussforbindelser som dekker hele Oslo-regionen. Oslo S er kun en kort T-banetur unna, eller ca. 9 minutter med bil.

FASILITETER OG SHOPPING

Her bor du med alle nødvendige servicefunksjoner i umiddelbar nærhet. De daglige innkjøpene gjør du enkelt hos Coop Mega Bislett eller søndagsåpne Bunnpris, begge kun fem minutters gange fra leiligheten. Coop Mega har også Post i butikk og PostNord-utlevering.

For et bredere utvalg ligger St. Hanshaugen Senter ca. 10 minutter unna, med vinmonopol, bokhandel og diverse butikker. I samme område finner du Apotek 1 St. Hanshaugen. Den populære handlegaten Bogstadveien er også innen gangavstand, med et rikt utvalg av kjedebutikker, nisjebutikker, kafeer og restauranter. Området rundt leiligheten er også kjent for sine mange spesialforretninger, som Gutta på Haugen, som tilbyr oster og delikatesser.

AKTIVITETER OG FRITID

Området byr på et mangfold av rekreasjons- og treningsmuligheter. St. Hanshaugen park, en av byens mest populære parker, er en kort spasertur unna. Her finner du turstier, sittegrupper, lekeplass, uteservering på toppen med panoramautsikt og store gressplener for avslapning og sosiale sammenkomster. Stensparken og Lille Bislett er også like i nærheten og tilbyr flotte grøntområder og ballbaner.

For den treningsglade er det flere alternativer. Nye Bislett stadion, kun tre minutter unna, har innendørs løpebane og aktivitetshall. I tillegg ligger treningssentre som SATS Bislett og The Work Out innen 5-7 minutters gange. For de som foretrekker å gå, løpe eller sykle, er det fine turveier langs Akerselva og kort vei til Frognerparken.

LOKALE STEDER OG ATTRAKSJONER

St. Hanshaugen og Bislett er kjent for sitt rike og varierte utvalg av spisesteder, kafeer og barer. Her finner du alt fra uformelle nabolagsrestauranter til anerkjente spisesteder. Smalhans, en lokal favoritt, og den tradisjonsrike Restaurant Schrøder, kjent fra Jo Nesbøs bøker, ligger begge i nærheten. Andre populære steder inkluderer Kolonialen Bislett, Colletts Café og den historiske kaffebaren Java.

Kulturtilbudet er også lett tilgjengelig. Litteraturhuset med Kafé Oslo, Cinemateket og Kunstnernes Hus er alle innen gangavstand. For en annerledes matopplevelse kan du ta turen til Mathallen på Vulkan, som byr på et spennende utvalg av matboder og serveringssteder. Området er levende og sosialt, med noe for enhver smak, enten du ønsker en rolig kaffe, en middag med venner eller en kveld på byen.

STANDARD

Standard hentet fra tilstandsrapport, datert 28.05.2026:
Leiligheten er en hjørneleilighet med gjennomgående planløsning i en boligblokk fra 1930. Bærende konstruksjoner, fasader og brannskillende vegger er i mur og betong. Etasjeskillere er i armert betong. Leiligheten ble gjennomgående ombygget og oppusset i 2021, med etablering av nytt bad/wc og vaskerom, ny planløsning, nytt kjøkken, nytt elektrisk anlegg og nytt røropplegg. Elektrisk anlegg med automatsikringer er nyinstallert i 2021 med samsvarserklæring. Elsikkerhetskontroll ble utført i 2023 uten avvik. Røropplegget er et rør-i-rørsystem med fleksible vannledninger i trekkerør. Innvendige avløpsrør er i PP-plast. Oppvarming skjer via elektrisitet, med varmekabler og varmematter. Peisovn med glassfront og gnistfanger i glass i stue/spisestue; pipestokk er rehabilitert med innsatte stålpiper. Ventilasjon er basert på naturlig avtrekk via ventil i himling/vegg, med elektrisk avtrekksvifte på bad/wc og kullfiltervifte integrert i induksjonstoppen på kjøkkenet. Det er registrert begrenset ventilasjon i ett eller flere oppholdsrom. Vinduene har malte vindusrammer og karmer i tre med eldre isolerglass; ett vindu er bekreftet punktert. Balkongdøren har 2-lags isolerglass. Planløsningsendringen fra 2021 er ikke i samsvar med godkjente byggetegninger.

Overflater:
Gulv: Flisbelagt gulv i entré/gang og bad/wc-vaskerom. Gjennomgående én stavs eikeparkett på kjøkken og oppholdsrom.
Vegger: Pussede og glattmalte veggoverflater. Pussede og malte våtromsplater med fliser i våtsoner og sokkelfliser langs gulv på bad/wc-vaskerom.
Himling: Pussede og glattmalte himlinger med innfelte spottlamper. Nedforet gipshimling med pussede og malte overflater og innfelte spottlamper på bad/wc.

Kjøkken:
L-formet kjøkkeninnredning fra Svane kjøkken med benkestammer og høyskap med trefinerte glatte skapfronter og trefinerte spilefronter. Benkeplate i komposittstein med underlimt oppvaskkum i kompositt og ettgreps blandebatteri. Veggfliser langs benkeplate; øvrige vegger malt. Integrert induksjonstopp med integrert kullfiltervifte. Integrert stekeovn. Integrert oppvaskmaskin. Integrert kjøleskap. Komfyrvakt synlig i himling. Lekkasjeføler med automatisk stengeventil montert på kjøkkenet.

Bad/WC:
Våtrom etablert og gjennomgående ombygget i 2021. Lettvegger i stenderverk av tre, belagt med våtromsplater, tetteremser, mansjetter og smøremembraner. Gulv flisbelagt med varmekabler. Vegger med pussede og malte våtromsplater og fliser i våtsoner, sokkelfliser langs gulv. Nedforet gipshimling med pussede og malte overflater og innfelte spottlamper. Veggmontert servant med heldekkende servantplate og underlimt servant fra Svane kjøkken med trefinerte spilefronter. Innebygget ettgreps blandebatteri. Heldekkende veggspeil. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Dusj med innebygget blandebatteri, hånddusj og regndusj, dusjvegg i glass. Rennesluk i dusj med synlig vannlås, klemringsfunksjon og membran. Innebygget badekar med innebygget blandebatteri og hånddusj. Sittebenk ved dusj og badekar. Elektrisk avtrekksvifte med luftespalte under dør.

Vaskerom:
Vaskerom etablert i 2021. Benkeplate og sideplate i trefiner. Avsatt plass og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vegghyller. Åpent sluk i gulv med synlig vannlås, klemringsfunksjon og membran. Fordelingsstammer for røropplegget plassert i vegg. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2021, plassert på gulv.

BYGNINGSINFORMASJON

Byggemåte utvendig er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 28.05.2026:

Bygning generelt:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, fasader og brannskillende vegger i mur- og betongkonstruksjoner. Etasjeskillere er i betong. Utvendige fasader er belagt med plater. Bygningen er oppført i 1930. Det er registrert mindre skjevheter i gården av eldre dato.

Vinduer:
Vinduene har malte vindusrammer og vinduskarmer i tre, med i hovedsak eldre isolerglass med utydelig eller manglende produksjonsår. Det er stedvis avflasset maling og manglende utvendig vedlikehold av vindusrammer. Ifølge eier er det mistanke om at enkelte isolerglass kan være punktert. De tilfeldig valgte vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende.

Dører:
Entrédøren er en brannklassifisert/lydisolert B30-dør med malte profilerte overflater, som er byttet i regi av sameiet.

Terrassedør:
Balkongdøren er en to-fløyet dør med malte dørrammer og dørkarmer i tre, og har 2-lags isolerglass merket 2002.

Balkonger / Terrasser:
Overbygget balkong på ca. 6 m² med adkomst fra spisestue. Balkongen er oppført i stålkonstruksjoner og har gulv belagt med tretremmer.

Viktig! Se vedlagt tilstandsrapport for informasjon om vurdering av tilstandsgrad (TG1, TG2 og TG3), avvik og tiltak på de ulike bygningsdelene.

Tekniske installasjoner er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 28.05.2026:

Vannledninger:
Leiligheten har skjulte rørføringer med rør-i-rørsystem, hvor fleksible vannledninger er lagt i trekkerør. Fordelingsstammer er plassert i vegg på vaskerom. En lekkasjeføler med automatisk stengeventil er plassert på kjøkkenet.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør fra kjøkken og begge våtrom er i PP-plast.

Ventilasjon:
Ventilasjonen er basert på et opprinnelig naturlig avtrekk via ventil i himling/vegg. Det er montert en elektrisk avtrekksvifte på bad/wc. Tilluft og utlufting skjer via vinduer, luftespalter i vindusrammer og balkongdør. Kjøkkenet har en integrert kullfiltervifte i induksjonstoppen. Det er registrert noe begrenset ventilasjon i boligen.

Varmtvannstank:
Varmtvann produseres av en ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2021, plassert på gulv i vaskerom.

Varme:
Oppvarming er basert på elektrisitet, med varmekabler og varmematter.

Elektrisk anlegg:
Skjult elektrisk spredernett og sikringsskap med automatsikringer. Anlegget ble nyinstallert i 2021. Det er utført elkontroll 28.02.2023.

Viktig! Se vedlagt tilstandsrapport for informasjon om vurdering av tilstandsgrad (TG1, TG2 og TG3), avvik og tiltak på de ulike bygningsdelene.

BESKRIVELSE

Eierseksjon

INNHOLD

Hjørneleilighet i 2. etasje. Entré/gang, stue med peisovn, spisestue, kjøkken, 3 soverom, omkledningsrom, bad/wc og vaskerom. Fra spisestuen er det adkomst til overbygget balkong på ca. 6 m² med stålkonstruksjon. Balkongen inngår ikke i BRA. Medfølger kjellerbod på 7 m² og loftsbod på 4 m².

VEI, VANN, AVLØP

Offentlig vei. Tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Disse vedlikeholdes for eiers regning.

PARKERING

Det er 4 garasjer i sameiet. Garasjeplassene blir tilgjengelige for salg etter ansienitet når noen flytter eller vil selge. Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er innført beboerparkering i området.

OVERTAKELSE

Etter nærmere avtale med selger.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Söderberg & Partners.
Vedlagt følger selgers egenerklæringsskjema. Interessenter bør sette seg inn i dette før budgivning.

FORBEHOLD

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

REGULERING

Eiendommen ligger i regulert område. Kommunedelplan KDP-17 gjelder. Reguleringsplan S-2255 (vedtatt 28.07.1977) gjelder. Hensynssone H710 (båndlegging for regulering) og H110 (nedlagsfelt drikkevann) berører området. Se også S-132GO.

SENTRALE LOVER

Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:
For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende

generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil
derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Hvitvaskingsloven:
Eiendomsmegleren er fra 1.1.04 underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:
For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Salg etter avhendingsloven dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper:
Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper selges eiendommen «som den er».

Salgsvilkår/AS IS: Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: "Endå eigedomen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har eigedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eigedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers." Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene. Opplysninger om innvendige arealstørrelser i salgsoppgaven er hentet fra takst på eiendommen. Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon. I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved overtakelse.

ANSVARLIG MEGLER

Tommy Friestad
Gründer / Markedsfører / Eiendomsmegler MNEF / Partner
+47 959 95 320
tommy@boaeiendom.no

v 34.0, 21/10/2026, kl: 06:00