



aktiv.

Camilla Colletts vei 15, 0258 OSLO

**Oppussingsobjekt i Park
Ambassadeur – klassisk 2-roms
med sentral beliggenhet!**



Eiendomsmeglerfullmektig

Leopold Mortvedt Nicolaus

Mobil 954 54 241

E-post leopold.mortvedt.nicolaus@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 35 376,-
Omkostn.: Kr 99 720,-
Total ink omk.: Kr 4 035 096,-
Felleskostn.: Kr 3 600,-
Selger: Viste Eiendom AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1919
BRA-i/BRA Total 31/34 kvm
Tomtstr.: 688 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 213, bnr. 52
Snr. 18
Oppdragsnr.: 1007250133

Oppussingsobjekt i Park Ambassadeur – klassisk 2-roms med sentral beliggenhet!

Lys og arealeffektiv 2-roms selveier i byggets 3. etasje med heisadkomst. Leiligheten har 31 kvm med god takhøyde, klassisk vindu og et stort potensial for å skape en stilren bolig med særpreg. Tilhørende kjellerbod på ca. 3 kvm. Som beboer får du tilgang til en stor bakgårdsterrasse. Park Ambassadeur ligger i hjertet av Uranienborg – omgitt av ambassader, grønne lunger og kort vei til Bogstadveien, Valkyrien og kollektivtransport.

Kort om boligen:

- 2-roms selveier med oppussingsbehov
- Fjernvarme og strøm inkl.
- Heisadkomst
- God planløsning med stue/kjøkken, bad og separat soverom
- God takhøyde med mye lysinnslipp
- Felles bakgårdsterrasse
- Beliggende i Park Ambassadeur – tidligere Hotell Ambassadeur
- Kjellerbod på 3kvm.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	38
Tilstandsrapport	41
Vedtekter	69
Husordensregler	76
Protokoll fra årsmøte	79
Årsmøte	90
Boliginfo	161
Formuesverdi	163
Nabolagsprofil	164
Kommunale avgifter	167
Ferdigattest bruksendring	171
Ekspedisjonsdokument	172
Ferdigattest	176
Ferdigattest fasade	178
Rammetillatelse	180
Energiattest	188
Reguleringskart	195
Budskjema	204

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 31 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 34 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 m² Bod

3. etasje

BRA-i: 31 m² Stue/kjøkken, soverom, bad

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

2-roms leilighet i 3.etasje:

Bad, soverom og kjøkken/stue.

Eier har påvist en stk bod i kjeller som opplyses og tilhøre seksjonen.

Denne boden er medtatt i arealoppstillingen.

Boden ble målt til ca 3 m².

Boden er merket med nr 303.

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

688 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er omkranset av variert vegetasjon. Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Beliggenhet

Uranienborg er et svært ettertraktet, sentralt og sjarmerende område i Oslo. Her bor du i en klassisk bygård med vakker arkitektur fra slutten av 1800-tallet, omgitt av ambassader, staselige byvillaer og grønne lunger.

Rett utenfor døren finner du det meste du trenger for en komfortabel og innholdsrik hverdag. De populære handlegatene Bogstadveien og Hegdehaugsveien ligger bare en kort spasertur unna, med et bredt utvalg av eksklusive butikker, koselige kaféer, trendy restauranter og livlige utesteder. Valkyrien kjøpesenter, åpnet i 2020, byr på en rekke konsepter som Moniker, Vinmonopolet, & Other Stories og H&M Home. Bislett og Karl Johans gate ligger også en kort spasertur unna.

For rekreasjon og friluftsliv kan du velge mellom flere flotte parker: Slottsparken, Frognerparken og Uranienborgparken - perfekte for søndagsturer eller en piknik i solen. Treningstilbudene er mange, med SATS Bislett, Solli plass og Colosseum kun en kort gåtur unna.

Kollektivtilbudet er upåklagelig: Buss nr. 21 stopper like ved og tar deg mellom Tjuvholmen og Helsfyr, mens trikkelinjer fra både Bogstadveien og Riddervolds plass gir rask tilgang til resten av byen. Nationaltheatret, med tog, T-bane og Flytoget, ligger kun ca. 10 minutter unna.

Dette er en leilighet for deg som ønsker å bo sentralt, men likevel verdsetter klassisk atmosfære og grønne omgivelser. Her får du det beste av to verdener, et pulserende byliv og fredelige, elegante omgivelser.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Uranienborg barnehage (1-5 år) - 2 min å gå.

Treklang Montessoribarnehage (2-5 år) - 6 min å gå

Skolekrets

Uranienborg skole (1-10 kl.) - 5 min å gå.

Ruseløkka skole (1-10 kl.) - 13 min å gå.

Kristelig gymnasium (8-10 kl.) - 7 min å gå.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Uranineborgveien Linje 21 - 2 min å gå.

Trikk: Riddervolds plass Linje 11 - 3 min å gå.

Tog: Nationaltheateret stasjon Totalt 10 ulike linjer - 14 min å gå.

T-bane: Nationaltheatret Linje 1,2,3,4,5 - 14 min å gå.

Bygningssakkyndig

Lars Erik Haga

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Området består hovedsakelig av tradisjonelle bygårder. Bygning oppført i 1919 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget). Grunnmur av naturstein/tegl, antatt fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser.

Leiligheten har vært brukt som et utleieobjekt og har derfor noe slitasje og eldre standard. Påkostning bør påregnes for å holde dagens standard.

Sammendrag selgers egenerklæring

Er det dødsbo?

Nei

Er det salg ved fullmakt?

Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei

Kommentar:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

3. Etasje:

BRA-i 31 kvm: Stue/kjøkken, soverom og bad

Kjeller (bod):

BRA-e 3 kvm: Bod

Standard

Kjøkken i tredje etasje:

Hettich kjøkkeninnredning med profilerte, folierte fronter og heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Det er belysning under overskap og fliser på vegg over benkeplaten. Kjøkkenventilator med kullfilter er montert over stekesonen. Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin og stekeovn. Ovn og steketopp virker ikke. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

Bad i tredje etasje:

Flislagt baderom som ifølge tidligere salgsannonse ble oppusset i 2005. Varmekabler i gulv virker ikke. Badet er utstyrt med servantskap med glatte, folierte fronter, laminat benkeplate med nedfelt servant, speil og lysarmatur over servant, gulvmontert toalett og et dusjhjørne med svingdører, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri. Det er naturlig avtrekksventilasjon med ventil på vegg. Høydeforskjellen mellom gulv ved dør og sluk er målt til 15 mm.

Innvendige overflater:

Gulv: 3-stavs parkett og flislagt gulv på bad.

Vegger: Glatte, malte veggflater og flissatte vegger på bad.

Himling: Glatte, malte himlingsflater (malt strie) og plater på baderom. Takhøyden i stuen ble målt til ca. 2,79 m.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Synlige, interne vannførende rør i kobber.
- Avløpsrør: Interne og synlige avløpsrør i plast.
- Ventilasjon: Leiligheten har naturlig ventilasjon med tilluft via spalter i vindu.
- Varmtvann: Varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.
- Vannbåren varme: Radiatorer tilknyttet sentralvarmeanlegg.

Info fra takstmann:

2-roms leilighet i 3. etasje. Beliggende i bydel Frogner. Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet. Tilluft via spalter i vinduer. Oppvarming via radiatorer.

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Vinduer
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
- Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon

Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Lysekrone følger ikke med.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

2025:

- fem stykker ble byttet ut med nye fordi de var gått ut på dato.
- Servicefirmaet skiftet ut delen en gang mellom 17.- 21.02 til en pris på kr. 12.938.

2024:

- utvide med et kamera til som kan dekke området nærmest inngangsdøren og postkassene. Dette 5. kamera ble installert den 06.11.24.
- Den 26. & 27.11.24 renses ventilasjonsteknikere fra Espelid Ventilasjon Service AS viftene og rørene i kjellerleiligheter U1 og U2 på oppdrag for Klimakontakten AS.

- I henhold til avtale med Electrolux Professional AS ble det utført årlig service på felles vaskemaskin og tørketrommel den 16.10.24.
- servicemann fra Electrolux Professional AS tilkalt den 13.08.24, og en defekt avløpsventil ble skiftet ut.
- låsesylinder i hovedinngangsdøren skiftet pga. slitasje og rapporter om problemer med å få inn nøkkelen.
- Årlig service på sameiets varmeanlegg ble gjennomført den 25.06.24 av Dråpe Entreprenør AS.
- Batteriene som forsyner brannvarslingsanlegget ved strømbrudd, ble kontrollert og viste seg å ha for lav spenning. Disse ble byttet dagen etter.
- satte opp ny gipshimling og reparerte belysningen i badestaket i leilighet 103 på oppdrag fra forsikringsselskapet (Gjensidige) i løpet av mai måned 2024.
- Styremedlemmene kjøpte inn nye puter til terrassemøblene da de gamle var skitne med tydelig avsetninger av mugg.
- samlet utskifting av 28 ventiler i 20 leiligheter den 11.01.24.
- Badestak i leiligheter 402 (2015), 205 (2018), 506 (2020), 401 (2021), 400 (2022), 302 (2022), 502 (2022), 104 (2023) & 204 (2024) er blitt renoveret på eiernes eget initiativ.

2023:

- Telia installerte en kollektiv bredbåndslinje spesielt forbeholdt overføring av kameraopptak den 17.10.23.
- Badestak i leiligheter 402 (2015), 205 (2018), 506 (2020), 401 (2021), 400 (2022), 302 (2022), 502 (2022), 104 (2023) & 204 (2024) er blitt renoveret på eiernes eget initiativ.

2022:

- Porttelefonen... installert ferdig den 09.12.22 med påfølgende utbedringer den 01.06.23.
- frontskiltet (merket med «Park Ambassadeur») blitt skadet og blitt skiftet ut den 28.08.22.
- Badestak i leiligheter 402 (2015), 205 (2018), 506 (2020), 401 (2021), 400 (2022), 302 (2022), 502 (2022), 104 (2023) & 204 (2024) er blitt renoveret på eiernes eget initiativ.
- Leiligheter 207 (2020), 307 (2020) og 405 (2022) er blitt pusset opp i forbindelse med erstatningsoppgjør etter lekkasjer.

2021:

- Sameiet tegnet en treårig avtale med Telia (tidligere Get) den 11.11.21 om levering av kollektivt bredbånd til beboerne med hastighet 50 Mbps og kollektiv TV & Strømming - 5 poeng.
- fiberkablene ble trukket via loftet den 27.09.21.
- Kameraovervåkning på 4 steder i fellesarealene ble installert den 09.07.21 for avskrekking og dokumentasjon av hærverk, forsøpling, innbrudd og andre uønskede hendelser.
- Badestak i leiligheter 402 (2015), 205 (2018), 506 (2020), 401 (2021), 400 (2022), 302 (2022), 502 (2022), 104 (2023) & 204 (2024) er blitt renoveret på eiernes eget initiativ.

2020:

- Baderom i leiligheter 402 (2015), 205 (2018), 506 (2020), 401 (2021), 400 (2022), 302 (2022), 502 (2022), 104 (2023) & 204 (2024) er blitt renovert på eiernes eget initiativ.
- Leiligheter 207 (2020), 307 (2020) og 405 (2022) er blitt pusset opp i forbindelse med erstatningsoppgjør etter lekkasjer.

2019:

- Nok en gang ble det investert kr. 32.000 i å skifte ut baldakinen.

2018:

- Høsten 2018 ble sameiets fyringsanlegg skiftet ut med varmpumper tilknyttet et bergvarmeanlegg, som drives av strøm inn.
- Siste gang ventiler og kanaler i boenheten ble renset var i 2018, og da ble ikke hovedkanaler renset.
- Baderom i leiligheter 402 (2015), 205 (2018), 506 (2020), 401 (2021), 400 (2022), 302 (2022), 502 (2022), 104 (2023) & 204 (2024) er blitt renovert på eiernes eget initiativ.

2016:

- Baldakinen over hovedinngangen var gammel og slitt, og ble byttet ut i 2016 til kr. 32.000.

2015:

- Baderom i leiligheter 402 (2015), 205 (2018), 506 (2020), 401 (2021), 400 (2022), 302 (2022), 502 (2022), 104 (2023) & 204 (2024) er blitt renovert på eiernes eget initiativ.

2014:

- heismodernisering i 2014

2011:

- taket på gatesiden, som ble lagt om i regi av sameiet i 2011.

2005:

- Sameiet Camilla Colletts vei 15 ble stiftet den 07.04.2005 etter at gården ble gjort om fra hotell til eierseksjoner.
- Sist oppusset i 2005

TV/Internett/Bredbånd

TV/Internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området.

Forsikringsselskap

Gjensidige forsikring ASA

Polisenummer

76812852

Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Diverse

Selger har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 900 000

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 026 769

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 107 076

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

32/1592

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 3 600 kr i måneden
- Felleskostnader: 3 243 kr i måneden
- Tv/Bredbånd: 357 kr i måneden

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 600

Andel Fellesgjeld

Kr 35 376

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

26.09.2025

Andel fellesformue

Kr 21 161

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Camilla Colletts vei 15

Organisasjonsnummer

988283509

Om sameiet

Sameiet Camilla Colletts vei 15 ligger i Oslo kommune og består av 41 seksjoner. Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl, og selskapets organisasjonsnummer er 988 283 509.

Sameiet har fellesvaskeri.

Vedtatte saker:

- Rørfornyng av avløpsrør - praktisk gjennomføring og teknisk bistand: Forslaget ble vedtatt.
- Rørfornyng av avløpsrør - finansiering og tidsperspektiv: Forslaget ble vedtatt.
- Oppgradering av nødlysanlegget: Styret henter inn nye tilbud på installasjon av

oppgradert nødlys anlegg i kommende styreperiode og iverksetter tiltaket. Prosjektet finansieres ved å benytte oppsparte midler. Vedtatt.

- Forhandlinger om løsning på tvistesporsmål mellom sameiet og Herkules Confektionsfabrikker AS: Styret får sameiernes fullmakt til å forhandle videre med Herkules Confektionsfabrikker AS om en løsning på tvistepunkter i forbindelse med ferdigstillelse av loftsleilighetene samt å forfølge kravene om utbedring av feil og mangler ved tak-arbeidene gjennomført under utbygging av loftsleilighetene i 2015. Et eventuelt forslag til avtale mellom partene, som omhandler alle vesentlige forhold, legges fram for sameierne og tas opp til votering på et sameiermøte. Vedtatt.
- Inngåelse av ny avtale om levering av kollektiv TV og bredbånd: Med eventuell hjelp fra frivillige sameiere får styret sameiernes fullmakt til å vurdere ulike avtaler og leverandører og inngå ny gunstig avtale om levering av kollektiv TV og/eller bredbånd som tilfredsstiller behovet for flertallet av sameierne og beboerne. Ved eventuelt valg av Global Connect som leverandør må fiber installeres i alle seksjoner. Vedtatt.
- Forslag om standardisering av postkasseskilt: Styret ser positivt på forslaget. Det bør gjerne tas en ekstra runde på hvilke type skilt som passer best. Ordningen kan prøves ut en periode før innføring av pålegg/begrensninger i husordensreglene eller vedtektene. Styret støtter seg gjerne på bistand fra forslagsstilleren for å få dette gjennomført. Vedtatt.
- Forslag om utskifting av balkongdører og vinduer - tidsplan: Ikke vedtatt - Utsettes. Viser til styrets innstilling.
- Styrets forslag til budsjett for 2025: Styrets forslag til budsjett godkjennes.
- Styrets forslag til innhenting av midler i 2025: Styrets foreslår at det kalles inn 2 x kr 125 000 ekstraordinært fra sameierne i 2 omganger innen utløpet av 2025 til dekning av nødvendig vedlikehold og teknisk konsulent bistand. Vedtatt.
- Styrets forslag til innhenting av midler i 2026: Styret foreslår at det kalles inn kr 125 000 ekstraordinært fra sameierne i løpet av 2. kvartal 2026 til dekning av nødvendig vedlikehold. Vedtatt.

Pågående saker:

- Rørfornyning av avløpsrør: OPAK anbefaler at rørfornyning iverksettes senest innen 3 år. Styret ser for seg å starte planlegging av rørfornyning i 2026-27 og endelig å sette i gang med rørfornyning etter årsmøtet i 2027. Prosjektet vil koste minimum kr 2,3 millioner og skal finansieres gjennom direkte innbetaling fra sameierne.
- Oppgradering av nødlysanlegget: Planlagt oppgradering av nødlysanlegget har måttet vente. Styret henter inn nye tilbud på installasjon av oppgradert nødlysanlegg i kommende styreperiode og iverksetter tiltaket. Prosjektet finansieres ved å benytte oppsparte midler.
- Oppgradering av brannvarslingsanlegg: Deler til anlegget markedsføres ikke lenger, og en utskifting er anbefalt. Det er naturlig å gjennomføre dette tiltaket når det er forhandlet fram en løsning med eier av loftet og utbygging av loftsleilighetene er kommet i gang eller gjennomført. Nytt anlegg anslås å koste kr 350 000 - kr 400 000 og må finansieres ved bruk av oppsparte midler.
- Tvist med Herkules Confektionsfabrikker AS (loftet): Noen seksjoner hevder de har

feil seksjonsbrøk ut grunnet endret BRA på sin seksjon. Dette skyldes utbyggingen av loft og etablering av loftsleiligheter hvor Herkules Confektionsfabrikker AS (HC) er i tvistesak om den endelige størrelsen på leiligheten og sameiebrøken for de utbygde loftsleilighetene. Styret har vurdert engasjering av sertifisert takstmann for avklaring av sameiebrøk for seksjon 41 (kjellerleiligheten). I samarbeid med sameiets advokat vurderes rettslige sider ved spørsmålet slik at styret kan komme fram til en helhetlig avtale med sameiebrøk for samtlige eksisterende seksjoner samt fremtidige loftsleiligheter, som kan presenteres for godkjenning av alle seksjonseierne. Status i saken er at de leilighetene dette gjelder selv må dekke kostnaden for takstmann og eventuelle andre leverandører.

- Styret har fullmakt til å forhandle videre med Herkules Confektionsfabrikker AS om en løsning på tvistepunkter i forbindelse med ferdigstillelse av loftsleilighetene samt å forfølge kravene om utbedring av feil og mangler ved tak-arbeidene gjennomført under utbygging av loftsleilighetene i 2015.

- Ny avtale for TV/bredbånd: Eksisterende avtale med Telia AS må sies opp innen 11.08.25. Styret har fullmakt til å vurdere ulike avtaler og leverandører og inngå ny gunstig avtale.

- Utskifting av balkongdører og vinduer: Dette er et viktig oppgraderingsprosjekt som bør gjennomføres på et tidspunkt. Styret må imidlertid få gjennomført andre vedlikeholds- og oppgraderingsoppgaver først.

- Bakgård og portrom: Det må lages en egnet løsning med egnede sykkelstativer i portrommet og i bakgården. Det må også utredes en egnet løsning for plassering av søppelkonteinere som tilfredsstiller brannforskrifter.

- Tildekking av takpapp i bakgården: Anbefalt av fagkyndige. Tiltaket må vente til arbeider med hovedtaket er gjennomført og stillaser er fjernet. Tiltaket finansieres ved å bruke oppsparte midler. Budjettert med kr 160 000.

- Rens av ventilasjonskanaler: Et servicefirma har påpekt at ventilasjonskanalene er svært skitne og behøver rens. Styret anser dette som nødvendige HMS-tiltak for bomiljøet.

- Standardisering av postkasseskilt: Et forslag om å standardisere postkasseskilt ble vedtatt for å forbedre utseendet på inngangspartiet.

- Seksjon nr. 14 (loftet): Seksjon nr. 14 har loftet som tilleggsareal og som blir søkt ombygget til 4 boliger.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 12136641873, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 26-09-2025: 7.10% pa.

Antall terminer til innfrielse: 52

Saldo per 26-09-2025: kr 1788722

Andel av saldo: kr 35376

(siste termin 29-06-2038)

Flytende rente
IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: -467 486,-

Årsresultat for 2024: 312 937,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

Styret gis fullmakt til å hente inn nye tilbud på installasjon av oppgradert nødlisyanlegg og iverksette tiltaket, finansiert av oppsparte midler. Budsjettet for 2025 inkluderer 350.000,- til formålet.

Budsjettet for 2025, som ble godkjent, inkluderer en kostnad på 57.637,50,- for rens av ventilasjonskanaler og vifter.

Budsjettet for 2025, som ble godkjent, inkluderer 160.000,- for å dekke takpappen i bakgården.

Det ble vedtatt å kalle inn 2 x 125.000,- ekstraordinært fra sameierne i 2025 til dekning av nødvendig vedlikehold og teknisk konsulentbistand.

Det ble vedtatt å kalle inn 125.000,- ekstraordinært fra sameierne i løpet av 2. kvartal 2026 til dekning av nødvendig vedlikehold.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Rørfornyng av avløpsrør: Prosjektet anslås å koste minimum 2,3 millioner kroner og er planlagt gjennomført i 2027. Finansiering skal skje gjennom direkte innbetaling fra sameierne.

Oppgradering av brannvarslingsanlegg: Anlegget er anbefalt utskiftet, og et nytt anlegg anslås å koste mellom 350.000,- og 400.000,-.

Inngåelse av ny avtale for TV og bredbånd: Styret har fullmakt til å vurdere og inngå ny avtale. Ved valg av Global Connect som leverandør må fiber installeres i alle seksjoner.

Standardisering av postkasseskilt: Forslag om at sameiet kjøper inn felles postkasseskilt til alle. Kostnaden er anslått til 209,- per skilt.

Utskifting av balkongdører og vinduer: Saken er utsatt, men beskrevet som et viktig fremtidig oppgraderingsprosjekt.

Tiltak i bakgård og portrom: Planer om egnede løsninger for sykkelstativer og

søppelcontainere, hvor nedgravde løsninger nevnes som et kostbart alternativ.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier skal meldes til forretningsfører og styret for registrering.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyr som er til sjanse for andre må ikke holdes. Eiere som anskaffer dyr eller leier ut til dyreholdere, skal informere styret i forkant av anskaffelsen/nytt leieforhold. Der styret anser at dyreholdet vil kunne oppleves problematisk for felleskapet, vil styret kunne nekte dyrehold. For hundehold gjelder politivedtektene. Beboere med ansvar for hund, plikter å fjerne hundens ekskrementer fra sameiets eiendom. Dyreholder skal holdes erstatningsansvarlige for skader på bygg som følge av dyreholdet.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

VEDLIKEHOLD OG OMKOSTNINGER

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenhetene og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkonger.

Sameieren har også vedlikeholdsansvar for elektrisitet- vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnett inntil bruksenheten og for elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Indre orden

Alt innenfor leilighetens yttervegger er sameierens ansvar og må ivaretas på en slik måte at det ikke påføres skade på bygningsmassen.

Herunder kommer også vedlikehold av alle synlige kontakter, rør, kraner, koblinger og sluk.

Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann/ledninger ikke fryser.

Uvedkommende ting må ikke kastes i klosetter.

De respektive leilighetseierne er forpliktet til å holde sine leiligheter i forsvarlig tilstand

og i henhold til byggeforskriftene.

Dette innebærer bla. at vaskemaskiner kun skal kunne installeres og brukes i godkjente våtrom.

Den enkelte eier eller leieboer er ansvarlig for å påse jevnlig at toalettsisterner eller vannkraner ikke er lekk og har plikt til å informere styret umiddelbart ved oppdagelse av lekkasjer, muggskader og skadedyr.

Ventilasjon foregår ved at vifter trekker luft ut gjennom ventiler på badene.

Beboerne må sørge for at det er åpning i ventiler over vinduene slik at luft sirkulerer og fuktighet ikke samler seg i vegger og tak.

Sameiere med gamle baderom med støpejerns sluk må ta ansvar for at sluket på badet renses regelmessig, og at vannstanden i sluket aldri overskrider kanten på sluket.

Dette må de gjøre selv eller sørge for at deres leietakere gjør for å unngå lekkasje til badet i etasjen under.

Sameiere med eldre baderom må også ta ansvar for at større mengder vann ikke drypper/renner ned på flisegulvet fra kraner, servant, badekar, dusjkabinett osv.

De må passe på dette selv, eller sørge for at deres leietakere gjør det.

Dugnad

Dugnad kan etter styrets beslutning avholdes inntil to ganger pr år, en gang på våren og en gang på høsten.

Alle eiere bes om å stille på dugnadene eller at de inngår avtale med sine leietakere om å stille.

Ved uteblivelse kan styret oppfordre om et dugnadsbidrag som går til innkjøp av nødvendig utstyr, og evt. timearbeid fra innleide for sameiet.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 213, bruksnummer 52, seksjonsnummer 18 i Oslo kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men et ekspedisjonsdokument datert 25.10.1922.

Ekspedisjonsdokumentet er forgjengeren til ferdigattest. Dokumentet er attestert og bekrefter at bygget er registrert som lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir derimot ingen garanti for at bygget er oppført i samsvar med tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra hotell drift til mindre selveierleiligheter, datert 14.07.2005.

Attester for bygården:

- Ferdigattest for modernisering av heis, datert 12.11.2013.
- Ferdigattest for fasadeendringer 21.09.2023
- Rammetillatelse for bruksendring av loft 30.06.2023

Leiligheten samsvarer med godkjente byggetegninger.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.07.2005.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann: Offentlig

Tilknytning avløp: Offentlig

Regulerings- og arealplaner

Camilla Colletts vei 15 - Bruksendring av loft (fasadeendring godkjent i sak 201403104-58), dispensasjon fra plan
Saksnummer: 202210608

Camilla Collets vei 16 - utbedring av eksisterende balkonger og konstruksjon
Saksnummer: 202510394

Camilla Colletts vei 10 - utbygging og bruksendring av loft til bolig
Saksnummer: 202507661

Oscars gate 39 - fasadeendring - Oppføring av 4 balkonger
Saksnummer: 202508104

Camilla Colletts vei 8 - gjenoppføring av veranda på terreng og utskifting av vinduer
Saksnummer: 202512731

Skovveien 39 C - oppdeling og sammenslåing av boligseksjoner
Saksnummer: 202507260

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta

kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring

av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 900 000 (Prisantydning)

35 376 (Andel av fellesgjeld)

3 935 376 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

98 370 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

99 720 (Omkostninger totalt)

110 620 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

113 420 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 035 096 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 045 996 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 048 796 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 99 720

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt 0,9% provisjon, 19 900,- for tilrettelegging, 7 990,- for oppgjør og kr 3 490,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

Ansvarlig megler

Martin Ommundsen
Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner
martin.ommundsen@aktiv.no
Tlf: 906 42 614

Ansvarlig megler bistår av

Leopold Mortvedt Nicolaus
Eiendomsmeglerfullmektig
leopold.mortvedt.nicolaus@aktiv.no
Tlf: 954 54 241

Sindre Holt
Eiendomsmegler/ Partner
sindre.holt@aktiv.no
Tlf: 412 87 165

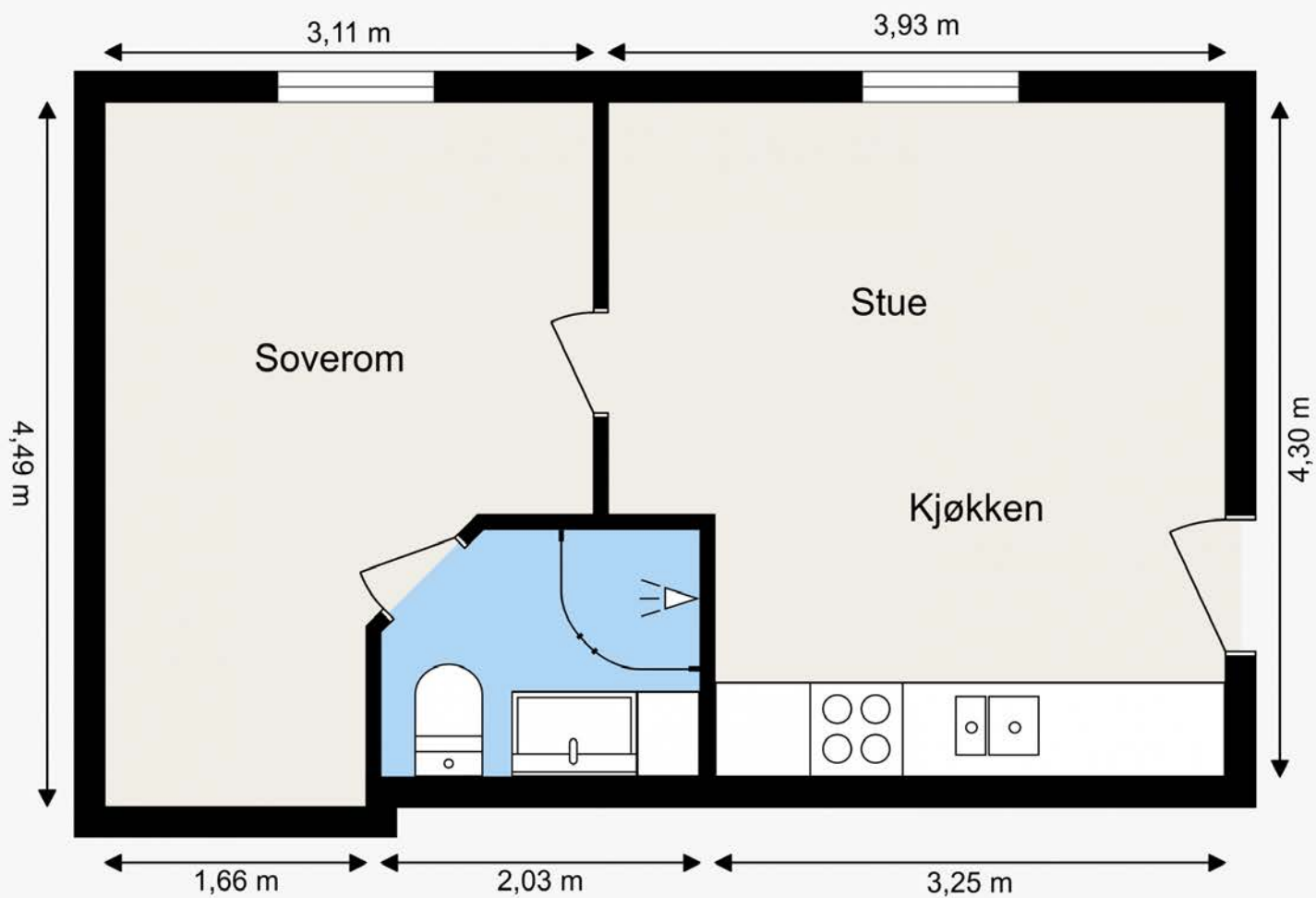
Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017
Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato

06.11.2025

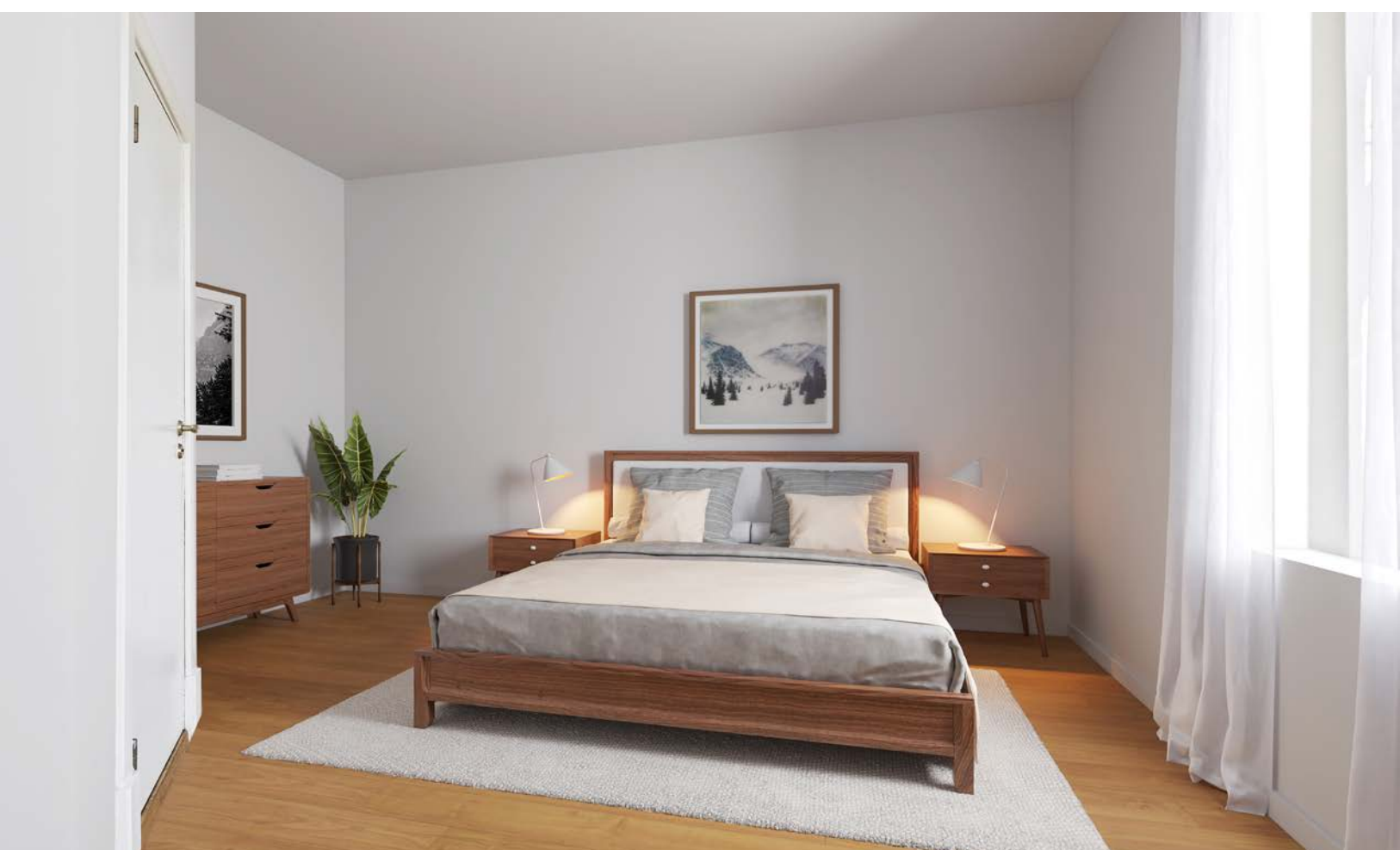










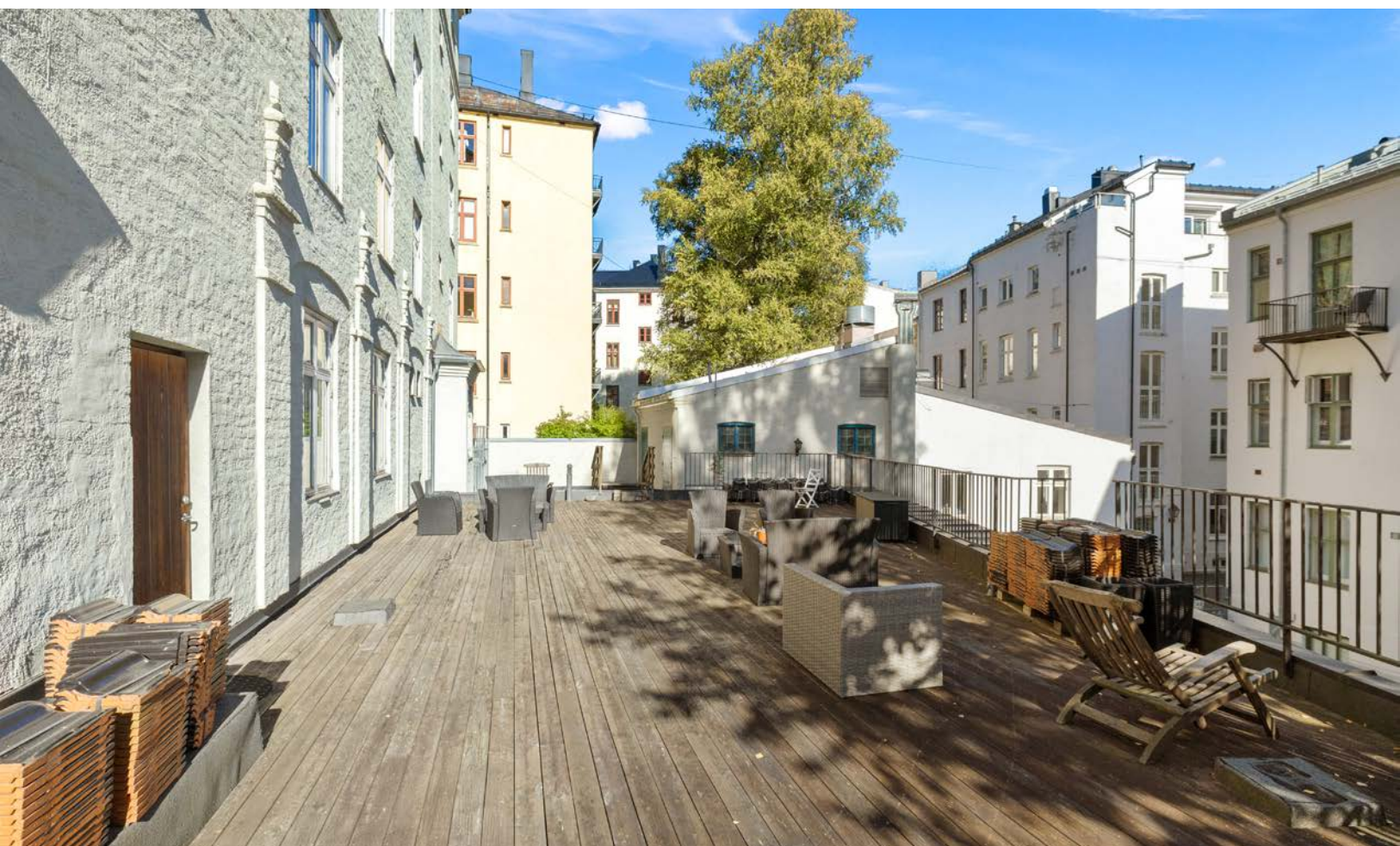


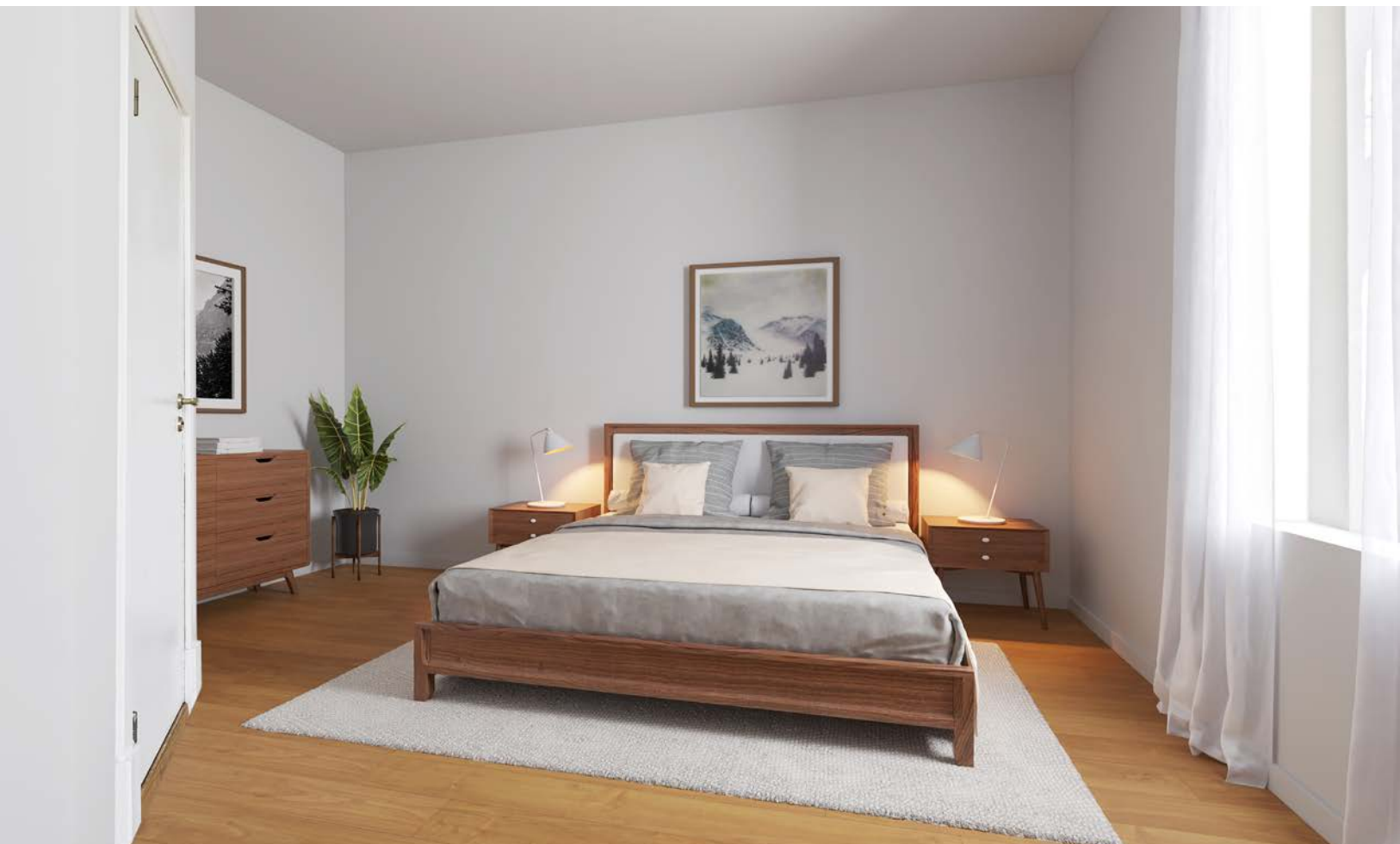












Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250133	
Selger 1 navn	
Bente Lill-Viste	
Gateadresse	
Camilla Colletts vei 15	
Poststed	Postnr
OSLO	0258
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1007250133

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 avhendingsloven § 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1007250133

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bente Lill Viste	bcd2ac9ec093db65097e cb1a6a92b345177fad0e	05.11.2025 11:27:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1007250133

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport

📍 Camilla Colletts vei 15, 0258 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 213, bnr. 52, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 34 m² BRA-i: 31 m²



Befaringsdato: 22.09.2025

Rapportdato: 27.10.2025

Oppdragsnr.: 22030-25268

Referansenummer: GB4897

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Haga Kåsin



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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga

Lars Erik Haga Kåsin

Uavhengig Takstingeniør

leh@taksator.no

970 45 940



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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i 3.etasje.
Beliggende i bydel Frogner.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Tilluft via spalter i vinduer.
Oppvarming via radiatorer.

Flislagt baderom.
Servantskap med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.
Gulvmontert toalett.

Hettich kjøkkeninnredning med ukjent alder.
Kjøkkenet har en del overflateslitasje.
Innredning med profilerte, folierte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lytoffrør under overskap.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin og stekeovn.

Leiligheten disponerer bod i kjeller.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

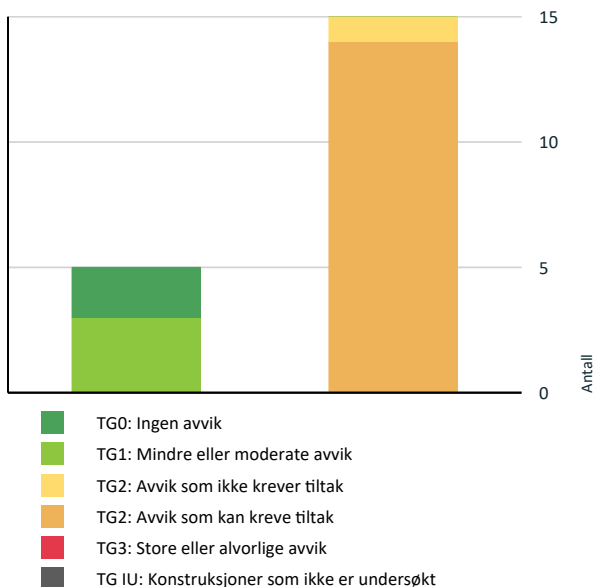
2-roms leilighet i 3.etasje:

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

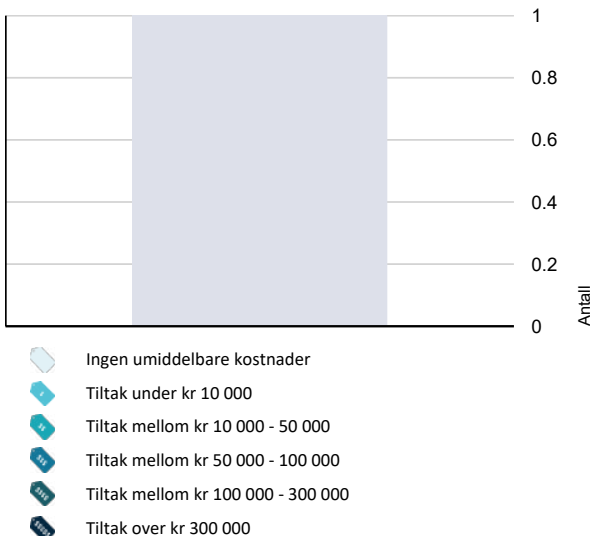
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Selgers egenerklæring var ikke ferdigstilt på tidspunktet for signering av rapporten. Rapporten er derfor utarbeidet uten hensyn til opplysninger som senere kan fremkomme i egenerklæringen. Det kan oppstå avvik mellom denne rapporten og selgers egenerklæring. Egenerklæringen er et selvstendig dokument som selger plikter å fylle ut, og ansvaret for innholdet i egenerklæringen ligger hos selger og megler.

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende målereglene (NS3940) og ifølge gjeldende målereglene (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor

Sammendrag av boligens tilstand

leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet i 3.etasje:

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 3.ETASJE:



Byggeår
1919

Kommentar
Ifllg. Norges Eiendommer.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punktering.

Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.

Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.

Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.

Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.

TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).

Døren er utstyrt med sikkerhetslås.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:

Bygning oppført i 1919 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader

Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

Grunnmur av naturstein/tegl, antatt fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Drenerings levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1919 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.

Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.

Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.

Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.

Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.

Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.

Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.

Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulv:

Flislagt gulv på bad.

Ellers 3-stavs parkett.

Vegger:

Flissatte vegger på bad.

Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater (malt strie).

Plater på baderom.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,79 m.

Tilstandsrapport

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på badet er vurdert separat under punktet "Badet" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene i boligen viser tegn på normal slitasje som er typisk for alderen slik som riper, hakk, avskallinger osv. men boligen fungerer med dette og funksjonen av rom og bygningsdeler er ikke nedsatt.

Overflatene vil nok av mange oppfattes som umoderne og "gått ut på dato" eller ha behov for modernisering.

Normal slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det er opp til kjøperen selv om det ønskes å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene for å gi boligen et oppdatert utseende og funksjonalitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det kan være nødvendig å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene i tiden som kommer.

Dette gjelder alt fra veggflater, himlingsflater, gulvflater, listverk/utførelser etc.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og på soverom).

Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Lokale skjevheter kan forekomme.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.

På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis noe skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille.

Dette ansees som relativt normalt i gamle bygårder.

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.

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 16 mm gjennom hele rommet i stue.

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 19 mm gjennom hele rommet i soverom.

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: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Glatt, malt innerdør.

Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist svelleskader i bunn av baderomsdøren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold/utskiftning bør påberenges.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom.

Baderommets alder er ikke kjent.

Tidligere salgsannonse opplyser om følgende: "Sist oppusset i 2005".

Det er uvisst om dette inkluderer baderommet, og om hva oppussingen den gang inkluderte membraner, sluk etc. Kjøper må derfor være klar over risikoen det kan innebære.

Undertegnende har ingen andre datoer og forholde seg til, og må derfor bruke dette som grunnlag i vurderingene.

Varmekabler på bad virker ikke.

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.

Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.

Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringdagen.

Baderommets underliggende hovedkonstruksjoner har oversteget forventet levetid på 20 år.

Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.

Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.

Totalt oppussing/modernisering må påregnes innen rimelig tid.

Det anbefales på generelt grunnlag at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres/pusses opp.

Bad hvor membranløsninger kan være mangelfulle sammenlignet med dagens krav til membranløsninger. Endret bruk kan fremskynde behov for oppgradering.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skrut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruerhullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippest opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatte plater.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er avvik:

Det mangler stedvis fug mellom veggfliser.

Stedvis slitte fliser.

Stedvis slitte flisfuger.

Det er registrert svertesopp i dusjsonen.

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 15 mm.
Dette tilfredsstiller ikke dagens krav.

Varmekabler virker ikke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

Lokalfall i dusjonen er mindre enn dagens krav.

Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser.

Det er registrert noe slitte flisfuger på gulv, samt at det mangler fug mellom enkelte fliser.

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut ifra alder på underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fallforholdene i dusjonen avviker fra dagens anbefalinger, med utilstrekkelig lokalfall mot sluk. Dette kan medføre at vann blir stående/renner tregere i enkelte områder etter dusjing, noe som over tid kan øke belastningen på overflater og fuger.

Tiltak bør vurderes for å bedre fallforholdene.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med synlig klemring.

Det er ikke synlig membran i sluk, men dette utelukker ikke at det er benyttet membran.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert manglende bruk av mansjetter som gir potensiell fare for vanninntrenging i våtsonen. Dette utgjør en risiko for fukt- og vannskader på tilstøtende bygningskonstruksjoner, spesielt ved manglende eller utilstrekkelig tetting.

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.

Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.

Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.

For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.

Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.

Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.

Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.

Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.

Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Uten nødvendige utbedringer kan dette føre til vannskader på nærliggende vegg- og gulvkonstruksjoner. Fuktighet kan trekke inn i konstruksjonen, noe som over tid kan føre til råte, muggproblematikk og svekkelser i bygningens strukturelle integritet.

Tiltak som bør gjennomføres inkluderer å sikre at alle rørgjennomføringer i våtsonen er korrekt forseglet med egnede tettemetoder som gir tilstrekkelig fuktbeskyttelse.

Sluk og membran er modent for utskiftning.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.
Gulvmontert toalett.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Det er registrert dryppmerker i innredningen. På befaringstidspunktet var området tørt, så det er ikke mulig å konstatere om dette er eldre merker. Ytterligere undersøkelser må gjennomføres, og kostander knyttet til rørlegger kan ikke utelukkes.

Håndtak til svingdør var løst.

Konsekvens/tiltak

- Skadete deler av innredning/utstyr må skiftes ut/utbedres.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtreksventil på vegg.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

3. ETASJE > BAD

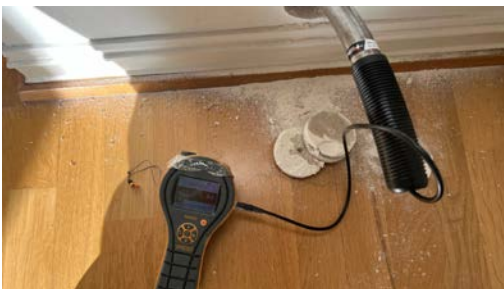
TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det ble utført hulltaking på tilstøtende rom av baderommet.
Det ble målt etter fuktighet inne i konstruksjonen.
Ingen unormale avvik registrert.

Hullet ble tettet med blendløkk.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Hettich kjøkkeninnredning med ukjent alder.
Kjøkkenet har en del overflateslitasje.
Innredning med profilerte, folierte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lytoffrør under overskap.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin og stekeovn.

Selv om det ikke var et krav da kjøkkenet ble installert, anbefales det nå generelt å installere vannstopper med sensor og magnetventil samt en komfyrvakt for økt sikkerhet og forebygging av skader.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Det er ikke lysstoffrør i armatuet.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet fremstår som funksjonelt, men er av eldre dato og har tydelig slitasje, svellemerker og bruksmerker på fronter og skrog.

Ovn og steketopp virker ikke.

Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i alder og overflatepreget bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Selve innredningen er brukbar, og eventuelle tiltak bør derfor vurderes ut fra kjøpers estetiske preferanser og forventninger til overflatekvalitet.

Hvitevarer må skiftes ut.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ingen tiltak er nødvendig pr. dags dato da ventilasjon av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder.
For evt. montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i borettslagets/sameiets vedtekter om det lar seg montere.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Synlige, interne vannførende rør i kobber.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

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.

Tilstandsrapport



! TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

! TG 2 Ventilasjon

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon.
Tilluft via spalter i vindu.

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.
Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.

Det er ikke opplyst om feil eller mangler vedrørende bygningsdelene, og heller ingen synlige tegn til lekkasje.

Øvrig anlegg er ikke teknisk vurdert eller effekt målt.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt utifra en visuell inspeksjon (internt), og opplysninger fra eier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.

Selvavlesende strømmåler er installert i felles tavle.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.

Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

Generelt om anlegget

1. 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

3. 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
4. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at

Tilstandsrapport

den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet. EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Det mangler også avdekking i sikringsskapet.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkingsapparat i leiligheten.
Røykvarslere er installert.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntiløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.

Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

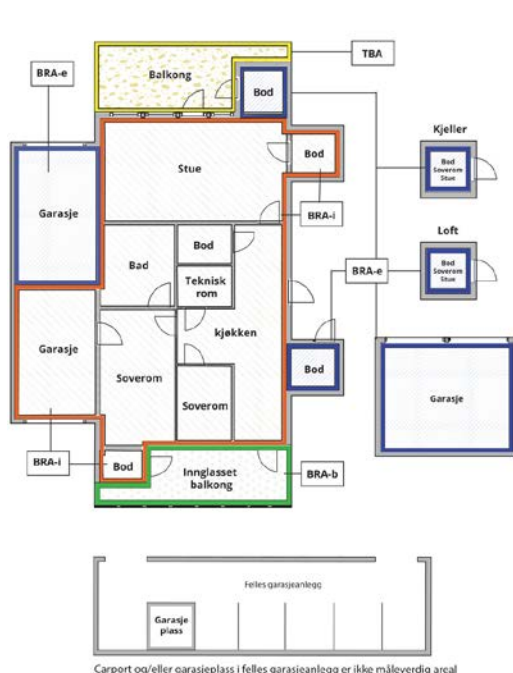
Hva er måleverdig areal?

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 bodar
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

2-roms leilighet i 3. etasje:

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	31			31	
Kjeller (bod)		3		3	
SUM	31	3			
SUM BRA	34				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Stue/kjøkken, soverom, bad		
Kjeller (bod)		Bod	

Kommentar

Bad, soverom og kjøkken/stue.

Eier har påvist en stk bod i kjeller som opplyses og tilhøre seksjonen.
Denne boden er medtatt i arealoppstillingen.

Boden ble målt til ca 3 m².
Boden er merket med nr 303.

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygge/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:

En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.

De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.

TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggt tekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
2-roms leilighet i 3.etasje:	31	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.9.2025	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Eier var ikke tilstede	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	213	52		18	683 m ²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Camilla Colletts vei 15

Hjemmelshaver

Majorstuen Elektriske AS

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0303

Regulering : Området er regulert til boligformål

Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann : Offentlig

Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Uranienborg er et svært ettertraktet, sentralt og sjarmerende område. Her bor du i en klassisk bygård med vakker arkitektur fra slutten av 1800-tallet, omgitt av ambassader, staselige byvillaer og grønne lunger.

Rett utenfor døren finner du det meste du trenger for en komfortabel og innholdsrik hverdag. De populære handlegatene Bogstadveien og Hegdehaugsveien ligger bare en kort spasertur unna, med et bredt utvalg av eksklusive butikker, koselige kaféer, trendy restauranter og livlige utesteder. Valkyrien kjøpesenter, åpnet i 2020, byr på en rekke konsepter som Moniker, Vinmonopolet, & Other Stories og H&M Home. Bislett og Karl Johans gate ligger også en kort spasertur unna.

For rekreasjon og friluftsliv kan du velge mellom flere flotte parker: Slottsparken, Frognerparken og Uranienborgparken - perfekte for søndagsturer eller en piknik i solen. Treningstilbudene er mange, med SATS Bislett, Solli plass og Colosseum kun en kort gåtur unna.

Kollektivtilbudet er upåklagelig: Buss nr. 21 stopper like ved og tar deg mellom Tjuvholmen og Helsfyr, mens trikkelinjer fra både Bogstadveien og Riddervolds plass gir rask tilgang til resten av byen. Nationaltheatret, med tog, T-bane og Flytoget, ligger kun ca. 10 minutter unna.

Dette er en leilighet for deg som ønsker å bo sentralt, men likevel verdsetter klassisk atmosfære og grønne omgivelser. Her får du det beste av to verdener, et pulserende byliv og fredelige, elegante omgivelser.

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. XXXXX,- pr. måned (kr. XXXX,- pr. år).

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebygningen

Området består hovedsakelig av tradisjonelle bygårder.

Bygning oppført i 1919 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader

Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, teknet med takstein (ikke besikket).

Grunnmur av naturstein/tegl, antatt fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser.

Relevant info fra eier:

" Badet er ikke bygget opp til nåværende standard, slik at vi har fått denne infoen fra styret:

Badet bør pusses opp for å unngå lekkasje, visse restriksjoner fra byggets forsikringen om lekkasje skulle skje til leilighet under, se skriv fra styret:

c) Oppussing av gamle baderom og forebygging av lekkasjer

Sameierne har ved flere anledninger blitt opplyst om faren for lekkasje fra gamle baderom, og styret ønsker nok en gang å minne om den enkelte sameiers ansvar i den forbindelse.

Sameiet Camilla Colletts vei 15 ble stiftet den 07.04.2005 etter at gården ble gjort om fra hotell til eierseksjoner. Baderommene i gården ble ikke pusset opp under denne

ombyggingen slik at disse ikke er bygget opp etter dagens forskrifter. I dag kreves det en

vanntett membran under gulvflisene som er klemt inn under slukene, og som kan lede bort fuktighet som har trengt under gulvflisene. Det er ikke blitt organisert noen felles oppussing

av baderommene, men enkelte sameiere har siden sameiets opprettelse tatt eget initiativ til

å pusse opp badet. En renovering av badet til dagens standard innebærer blant annet at

gulvfliser pigges opp og fjernes slik at nytt gulv kan støpes og membran legges på nivå med

og klemt inn under sluket. Deretter legges varmekabler og nytt flisegulv

I hotellets dager har baderommene i bygget blitt pusset opp kun overfladisk, og det er blitt

støpt nye lag med betong og nye fliser oppå hverandre uten at man har pigget ned til slukets

nivå. Slukene på de opprinnelige badene ligger derfor et stykke lavere enn dagens gulvnivå.

Når de gamle støpejernslukene tettes med hår og avfall stiger avløpsvannet over slukets

metallkant og trekker inn i betongen. Dersom ikke sluket renses, og vannet blir stående slik over lengre tid vil det trekke gjennom etasjeskillet og kan forårsake fuktskader i tak og vegger i etasjen under. Den 24.03.20 oppstod en lekkasje ned til et bad i leilighet 306 som følge av et tett sluk på badet i etasjen over med påfølgende fuktskade i tak og vegger. Fra sluket på det badet i 306 hadde det også lekket til tak og vegger i underliggende bad (206). Forsikringsselskapet (Gjensidige) innvilget en skadeserstatning på kr. 87.431 (minus egenandel) per bad for påførte fuktskader. Det måtte settes inn tiltak for tørking av badene, men for øvrig ble det ikke gjort noen bygningsmessige arbeider.

Betingelsen fra Gjensidige for å utbetale erstatningen var at årsaken til lekkasjen fjernes, hvilket ville bety at badene som var opphavet til lekkasjen måtte pusses opp (renoveres). I ettertid har erstatningen blitt utbetalt, og styret har satt beløpene på en egen konto til utbetaling når de nevnte badene i fremtiden blir pusset opp. Siden nevnte lekkasje oppstod har begge disse seksjonene blitt solgt og de nye eierne er blitt gjort oppmerksom på at de disponerer erstatningsbeløpene når de bestemmer seg for å pusse opp badet.

Gjensidige har

varslet at sameiet må ta ansvar for å skifte ut støpejerns lukene i bygget, og at fremtidige skader som følge av lekkasjer av denne sorten ikke blir erstatningspliktige.

Utskifting av

gamle sluk innebærer i virkeligheten at badene må pusses opp / renoveres etter dagens forskrifter. Gulvene må pigges ned til lukets nivå og støpejerns sluket deretter pigges ut og erstattes. Følgelig må også veggene skiftes ut for at membran og tetting skal gjøres forskriftsmessig.

Dette medfører at sameiere med gamle baderom med støpejerns sluk må ta ansvar for at sluket på badet renses regelmessig, og at vannstanden i sluket aldri overskrider kanten på sluket. Dette må de gjøre selv eller sørge for at deres leietakere gjør for å unngå lekkasje til badet i etasjen under. I motsatt fall kan sameieren bli erstatningspliktig for fuktskader påført leiligheten i etasjen under.

På gamle baderom kan også lekkasje oppstå dersom det søler større vannmengder utenfor badekar eller dusjkabinett på flisegulvet. De gamle membranene er ikke nødvendigvis tette og vann som trekker inn i fugene mellom flisene kan finne veien gjennom etasjeskillet til underliggende bad og forårsake fuktskader. Den 04.06.21 meldte en beboer i 301 om lekkasje fra taket på badet. Dette viste seg å komme fra badet i etasjen over der en kran til badekaret hadde stått og lekket ned på flisegulvet over lengre tid. Eierne av leilighet 401 valgte deretter å ta ansvar og pusset opp badet sitt.

Sameiere med eldre baderom må også ta ansvar for at større mengder vann ikke drypper/renner ned på flisegulvet fra kraner, servant, badekar, dusjkabinett osv. De må passe på dette selv, eller sørge for at deres leietakere gjør det. I motsatt fall kan sameieren bli erstatningspliktig for fuktskader påført leiligheten i etasjen under.

Styret kjenner per i dag til 12 seksjoner i sameiet med baderom som er blitt renoveret og oppgradert i tråd med dagens forskrifter. Baderom i leiligheter 402 (2015), 205 (2018), 506 (2020), 401 (2021), 400 (2022), 302 (2022), 502 (2022), 104 (2023) & 204 (2024) er blitt renoveret på eiernes eget initiativ. Leiligheter 207 (2020), 307 (2020) og 405 (2022) er blitt pusset opp i forbindelse med erstatningsoppgjør etter lekkasjer. Eier av kjellerleilighet U1 oppgir at hennes bad allerede er bygget opp i henhold til dagens forskrifter med sluk og membran. Om det er foretatt fullstendig renovering, delvis oppussing eller andre påkostninger på andre baderom siden hotellet ble bygget om til leiligheter har ikke styret en fullstendig oversikt over."

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke oversendt - Utfylt av selger	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Megler		Ikke oversendt - Megleropplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.10.2025	
2	27.10.2025	

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren 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 funksjonssprøving 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:** Bygghverks 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 fukttinnhold 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 nedslitting 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/GB4897>

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET CAMILLA COLLETTS VEI 15

fastsatt ved sameiermøte 30. mai 2023

1. NAVN

Sameiets navn er Sameiet Camilla Colletts vei 15. Sameiet består av 41 seksjoner.

2. EIENDOMMEN

Bebyggelsen på tomten gnr. 213, bnr. 52 i Oslo kommune ligger i sameiet mellom de eierseksjonene som bebyggelsen er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, med tilleggsdeler, med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp og elektrisitet fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

3. RETTSLIG RÅDIGHET OVER SEKSJONEN

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

3.1 Registrering av seksjonseiere og beboere

Erverv av en seksjon skal meldes til forretningsfører og styret for registrering. Ved utleie av seksjonen skal seksjonseier melde leietaker og dennes kontaktopplysninger til styret før innflytting. Seksjonseier er ansvarlig for at korrekt informasjon blir gitt styret.

Seksjonseier er ved utleie forpliktet til å utlevere og gjennomgå sameiets husordensregler med sin leietaker før innflytting.

3.2 Flytteavgift

Erfaringsmessig medfører inn- og utflytting skade og slitasje på tak, vegger, dører og heisanlegg samt at det henlegges møbler og eiendeler i fellesarealene ved utflytting. Til å kompensere for dette opererer sameiet med en flytteavgift fastsatt av årsmøtet. Avgiften er p.t. kr. 1.000 pr. inn- og utflytting – til dekning av kostnader og administrasjon. Avgiften gjelder også ved utleie. Forretningsfører fakturerer avgiften.

4. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREAL

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret og forretningsfører. Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinært og ekstraordinært sameiermøte. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameier.

Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret.

I den hensikt å forebygge og eventuelt dokumentere uønskede hendelser er det i Camilla Colletts vei 15 installert overvåkningskamera i hovedinngang, i portrommet og i noen kjellerganger. Opptakene slettes etter en uke og benyttes kun dersom det oppstår uønskede hendelser slik som innbrudd, hærverk, dumping av møbler i fellesarealene, osv. Kameraovervåkning skal til enhver tid skje iht. gjeldende lover og regler.

5. VEDLIKEHOLD OG OMKOSTNINGER

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenhetene og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkonger. Sameieren har også vedlikeholdsansvar for elektrisitet- vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnett inntil bruksenheten og for elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av fellesarealer og anlegg og det ytre vedlikeholdet av balkonger påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med 2/3 flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6. FORDELING AV FELLESKOSTNADER - ANSVAR UTAD

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet med tilleggsdel, herunder kostnader knyttet til parkeringsplasser i garasje og utvendige plasser som etter offentlig pålegg følger sameiet eller seksjonene. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de å konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnadene fordeles med de unntak som følger nedenfor i dette pkt 6 mellom seksjonene som følger:

S. nr.	Brøk (teller)	S. nr	Brøk (teller)	S. nr.	Brøk (teller)	S. nr.	Brøk (teller)
1	36	13	27	25	22	37	27
2	29	14	278	26	32	38	54
3	25	15	50	27	26	39	43
4	34	16	31	28	19	40	30
5	23	17	22	29	27	41	81
6	49	18	32	30	54		
7	50	19	26	31	50		
8	31	20	19	32	31		
9	22	21	27	33	22		
10	32	22	54	34	32		
11	26	23	50	35	26		
12	19	24	31	36	19		

For sameierenes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk. Unntak fra denne fordelingen gjelder kostnader til felles abonnement på bredbånd og kabel TV der hver seksjon belastes likt.

Seksjon nr. 14 har loftet som tilleggsareal og som blir søkt ombygget til 4 boliger. Tilleggsarealet på 224 kvm. BRA er derfor lagt inn i dennes eierbrøk. Fellesutgiftsbelastningen for 224 kvm. skal ikke belastes eieren av seksjon nr. 14 før leilighetene er ferdig bygget og brukstillatelse er gitt.

Samtlige sameiere er kjent med ovenstående og samtlige sameiere aksepterer ugjenkallelig ombyggingen og omreguleringen på loft og sameiets styre og evt. årsmøte forplikter seg til å undertegne med sitt samtykke på reseksjoneringsbegjæringen.

Nærværende punkt 6 kan ikke endres uten samtykke fra seksjon nr. 14.

7. LOVBESTEMT OG VEDTEKTSBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekningen besluttes gjennomført.

8. SAMEIERMØTER

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og den siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisorberetning skal tilstiles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst 8 og høyst 20 dagers varsel, ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Innkalling skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det skal ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede, med mindre de har gyldig forfall. Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstiles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsførerens kontor.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst 2/3 av de avgitte stemmer. Likeledes kreves det minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- d) Andre rettslige disposisjoner og fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- f) Samtykke til reseksjonering som medfører en økning av det samlede stemmetallet
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

8.5 Ugildhet i sameiermøtet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

8.6 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal

- 1. Behandle styrets årsberetning.
- 2. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
- 3. Orientering om budsjettet for kommende år.
- 4. Velge styreleder når lederen er på valg.
- 5. Velge styremedlemmer som er på valg.
- 6. Velge varamedlemmer til styret som er på valg.
- 7. Velge revisor når den tidligere revisor skal fratre.
- 8. Behandle forslag fra styret og
- 9. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

9. STYRET

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøter. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet. Avgjørelse som skal tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 4 til 2 medlemmer og eventuelt 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. I forbindelse med valgordningene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for 2 år. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

9.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøtet holdes så ofte som det trengs. Styremøtene skal ledes av styrets leder. Hvis styreleder ikke er til stede og det ikke valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9.4 Ugyldighet ved vedtak i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelse i eller utenfor styremøtet av noen spørsmål som gjelder medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsfører.

9.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

10. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonslovens § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

11. FORRETNINGSFØRER OG FUNKSJONÆRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

12. REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet. Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

13. MISLIGHOLD

13.1 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan bli solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer.

13.2 Krav om fravikelse

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til brukere som ikke er sameiere.

- - - - -

Husordensregler Sameiet Camilla Collettsvei 15

Generelt

Styrets målsetning er at alle beboere skal trives og at alle tar hensyn og initiativ til fellesskapets beste, herunder ved ikke å pådra sameiet unødvendige kostnader.

Medlemmer av styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes. Henvendelser til styret om husorden skal skje skriftlig.

§1 – Eier og beboers plikter

Beboere plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Styret skal av registreringshensyn underrettes om utleie. Ved utleie kan eier etter styrets beslutning belastes flyttegebyr ved unormal slitasje som følge av flytting mv. Beboere er erstatningspliktige for enhver skade eller annen mangel på aktsomhet.

§2 – Fellesarealer

Alle sameiere har medansvar for orden på uteområdet og i bygningenes fellesarealer.

I oppgang, bakgård og fellesareal må det ikke hensettes ting, særlig ikke dersom dette bryter med krav til sikre rømningsveier, jf. brannforskriften. Styret har anledning til å kaste/fjerne private eiendeler som er hensatt i fellesarealet umiddelbart på eiers regning. Beboere plikter å verne om ytre anlegg.

Alle felles dører skal holdes lukket og låst. Dette gjelder også ståldører som avgrenser de forskjellige kjeller/bodarealer.

§3 – Vask av fellesarealer

Vask av oppganger og fellesarealer blir foretatt av vaktmester.

§4 – Oppbevaring i portrom

I portrom skal det kun oppbevares sykler, mopeder og sameiets hageredskaper. Styret har anledning til å flytte eller kaste hensatte gjenstander.

§5 – Balkonger/terrasser

Det må ikke oppbevares søppel på terrasser/balkonger. Terrasser/balkonger skal ikke brukes som lagringsplass. Det må ikke støpes fast blomsterkasser eller lignende på terrasse/balkonggulv, eller henges blomsterkasser på utsiden av brystningene, kun på innsiden.

Det må ikke ristes klær utenfor rekkverket på terrasser/balkonger eller ut i trapperom.

§6 – Grilling

Det er kun tillatt med gass eller elektrisk grill på terrasse.

§7 – Søppelhåndtering

Søppel skal kastes i søppelkonteinere i portrom. Sameierne anmodes om å kildesortere husholdningsavfall. Papir skal legges i respektive containere. Papp skal brettes, skjæres opp & rives i biter og legges ned i containere – ikke ved siden av. Øvrig avfall leveres av den enkelte på Miljøstasjonen. Det skal ikke kastes brennende, lett antennelig avfall.

Poser skal knyttes sammen. Overfyll ikke konteinere (lokket skal kunne stenges ordentlig), da dette skaper lukt og gode forhold for skadedyr. Større saker som ikke er å betegne som husholdningsavfall, er forbudt å kaste i konteinere, og må kjøres vekk av den enkelte beboer.

§8 – Vaskeriet

Bruk av fellesvaskeri skal skje med aktsomhet og på et slikt vis at utstyret ikke utsettes for skade eller unormal slitasje. Alle brukere må påse at vaskeriet forlates ryddet og rengjort. Det er ikke tillatt å gi utenforstående tilgang til vaskeriet. Beboere må benytte vaskelister lagt ut av styret i vaskekjelleren til å reservere tid til bruk av maskinene. Styret kan føye til særlige instruksjoner på vaskelistene, som må følges av beboerne.

§9 – Dugnad

Dugnad kan etter styrets beslutning avholdes inntil to ganger pr år, en gang på våren og en gang på høsten. Alle eiere bes om å stille på dugnadene eller at de inngår avtale med sine leietakere om å stille. Ved uteblivelse kan styret oppfordre om et dugnadsbidrag som går til innkjøp av nødvendig utstyr, og evt. timearbeid fra innleide for sameiet.

§10 - Indre orden

Alt innenfor leilighetens yttervegger er sameierens ansvar og må ivaretas på en slik måte at det ikke påføres skade på bygningsmassen. Herunder kommer også vedlikehold av alle synlige kontakter, rør, kraner, koblinger og sluk.

Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann/ledninger ikke fryser. Uvedkommende ting må ikke kastes i klosetter.

Flere av leilighetene har montert kullfilter vifte på kjøkken. Der beboere har tendens til å utløse falsk brannalarm, kan styret pålegge eier å installere kullfiltervifte med hette. Til disse avtrekksventiler må det ikke tilkobles tørketrommel eller kjøkkenvifte med egen motor. Det vil si at det kun er tillatt med kullfiltervifte eller vifte med spjeld. Det er heller ikke tillatt å koble kjøkkenvifte til yttervegg. Jfr. byggeforskriftene.

Alle plikter å gjøre seg kjent med hvor leilighetens hoved-stoppekran er (i kjellergang ved vaskeriet). Hvis et rør springer lekk og stoppekranen ikke kan stenges umiddelbart, surres et håndkle eller lignende rundt stedet. La en snipp henge ned i en bøtte så vannet samles opp.

De respektive leilighetseierne er forpliktet til å holde sine leiligheter i forsvarlig tilstand og i henhold til byggeforskriftene. Dette innebærer bla. at vaskemaskiner kun skal kunne installeres og brukes i godkjente våtrom. Den enkelte eier eller leieboer er ansvarlig for å påse jevnlig at toalettssystemer eller vannkraner ikke er lekk og har plikt til å informere styret

umiddelbart ved oppdagelse av lekkasjer, muggskader og skadedyr. Ved uteblivelse av dette, kan styret komme med erstatningskrav.

Ventilasjon foregår ved at vifter trekker luft ut gjennom ventiler på badene. Beboerne må sørge for at det er åpning i ventiler over vinduene slik at luft sirkulerer og fuktighet ikke samler seg i vegger og tak.

§11 – Dyrehold

Dyr som er til sjenanse for andre må ikke holdes. Eiere som anskaffer dyr eller leier ut til dyreholdere, skal informere styret i forkant av anskaffelsen/nytt leieforhold. Der styret anser at dyreholdet vil kunne oppleves problematisk for felleskapet, vil styret kunne nekte dyrehold.

For hundehold gjelder politivedtektene. Beboere med ansvar for hund, plikter å fjerne hundens ekskrementer fra sameiets eiendom. Dyreholder skal holdes erstatningsansvarlige for skader på bygg som følge av dyreholdet.

§ 12 – Brannvern

Se vedlegg om "Brannvern". Brannvern instruks skal henges opp synlig i leiligheten. Beboere må ikke hensette personlige gjenstander i fellesarealer, da dette bryter med brannkrav og sikre rømningsveier.

§13 – Ro og orden

Fra kl 23.00 til kl 07.00 må beboere ikke foreta seg noe som forstyrrer andre beboeres nattesøvn, såfremt dette ikke er avtalt/informert om på forhånd. Beboere oppfordres til å vise generelt hensyn vedrørende støy.

Støyende arbeid kan bare utføres i tiden mandag – fredag, kl 08.00 til kl 19.00, lørdager og søndager kl 12.00 til 17.00. I tillegg gjelder meddelelser – skriftlig og muntlig – som til enhver tid gis av forretningsfører, styret eller vaktmester som del av husordensreglene.

§14 – Nøkler

Tap av nøkler skal meldes til styret. Eier må bekoste nye nøkler. Nye nøkler må bestilles hos styretsleder mot gebyr.

§15 – Klager

Klager må fremsettes skriftlig dersom styret skal behandle dem.

Eventuelle klager på vaktmesterfirma eller håndverkere som sameiet engasjerer, skal gå gjennom styret.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Camilla Colletts vei 15 onsdag 21.05.2025 kl. 18:00 - Usbl sine lokaler.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Maria Stæger-Holst

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 4+ 1(zoom)

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 6 + 1

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Styreleder - kr. 15.000

Styremedlemmer - 3 x kr. 10.000

Varamedlemmer - 2 x kr. 5.000

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 60.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Rørfornyning av avløpsrør - praktisk gjennomføring og teknisk bistand

Det vises til info-skriv nr. 1/2025 sendt sameierne per e-post den 05.05.24 (alternativt se årsmeldingen) samt rapport vedlagt samme e-post skrevet av OPAK 07.04.25 (vedlagt her for ordens skyld). Disse dokumentene beskriver tilstanden på sameiets avløpsrør, og OPAK anbefaler rørfornyning gjennomføres senest innen 3 år. Styret er av den oppfatning at prosjektet må planlegges og settes i gang innen den foreslåtte fristen, og at det er hensiktsmessig å støtte seg på bistand fra OPAK videre for å sikre tilfredsstillende kvalitet og et varig resultat på rehabilitering av avløpsrørene. Det vises til kopi av e-post av 10.03.25 fra OPAK (vedlagt e-posten til sameierne samt her for ordens skyld) der det beskrives hvordan OPAK kan bistå sameiet i prosessen med å kvalitets sikre rørfornyning. Styret anser det hensiktsmessig at OPAK bistår med utarbeidelse av tilbudsdokumenter og kravspesifikasjon som sameiet kan gå ut med og hente inn tilbud. Det bør så vurderes fortløpende i hvor stort omfang sameiet skal benytte seg av bistand fra OPAK i den videre prosessen med å vurdere og velge tilbud og i selve gjennomføringen av prosjektet.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt/ikke vedtatt

Antall stemmer for:6

Antall stemmer mot:1

Antall blanke stemme:0

5.2 Rørfornying av avløpsrør - finansiering og tidsperspektiv

Per den 04.05.25 er sameiets restgjeld kr. 1.823.120. Rentesatsen er for tiden på 7,35%, og det anslås rentekostnader på kr. 137.593 i 2025.

Det var opprinnelig tenkt at rørfornying skulle dekkes gjennom ytterligere låneopptak, men styret er kommet til at dette ikke lønner seg for sameiet på sikt. Den enkelte seksjonseier vil ved behov kunne ta opp et privat lån til lavere rente enn sameiet. Styret vil derfor anbefale at rørfornying finansieres gjennom direkte innbetaling i passende avdrag fra sameierne.

Sameiet har spart in ca. kr. 950.000 - kr. 1.000.000 til nødvendig vedlikehold gjennom ekstraordinære innkallinger de senere årene. Ved siden av rørfornying gjenstår svært viktige prosjekter, som oppgradering av nødlys anlegg (estimert til kr. 350.000 - 400.000), brannvarslingsanlegget (omtrent samme estimat som nødlys anlegg) samt tildekking av papp i bakgården (estimert til ca. kr. 160.000). De innsparte midlene er tiltenkt disse prosjektene.

I budsjettet for 2025 foreslår styret innkalling av 2 x kr. 125.000 om høsten. Våren 2025 ble det kalt inn en runde med kr. 125.000 - altså kr. 375.000 totalt i ekstraordinære innkallinger 2025. Dette dekker teknisk konsulent bistand (kr. 225.000), og noe går med til driftskostnadene siden de ordinære felleskostnadene ikke ble økt ved årsskiftet 2024/2025.

Totalt sett må sameierne derfor belage seg på at kostnadene til rørfornying kommer utenom de ovennevnte summene. Ut i fra tilbud på rørfornying av avløpsrørene mottatt fra en leverandør i 2020 anslås at prosjektet vil koste minimum kr. 2,3 millioner. Sameierne har tidligere mottatt oversikt over fordeling av denne kostnaden etter brøk og kan forberede seg på hvilket beløp de vil måtte bidra med. For ordens skyld legges oversikten ved her også.

Styret ser for seg å sette i gang så mange som mulig av øvrige nødvendige oppgraderinger i perioden 2025-26 for deretter å starte planlegging av rørfornying i 2026-27 og endelig å sette i gang med rørfornying etter årsmøtet i 2027. Dette vil gi sameierne tid til å forberede seg og spare opp eller ordne et lån for å kunne betale sin andel av kostnadene. Det foreslås at første av 2 avdrag faktureres ut i juni 2027 og andre og siste i oktober/november 2027.

Vi krysser fingrene og håper at avløpsrørene holder i mellomtiden.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt/ikke vedtatt

Antall stemmer for:6

Antall stemmer mot:1

Antall blanke stemme0:

5.3 Oppgradering av nødlysanlegget

Planlagt oppgradering av nødlys anlegget har måttet vente pga. andre oppgaver styret har måttet håndtere. Siste mottatte tilbud på oppgradering av nødlys anlegget var fra S.B. Pettersen AS den 14.03.18 og kostet kr. 241.163. I forbindelse med et nytt tilbud vil både pris og tekniske detaljer måtte oppdateres (se infoskriv nr. 2/2019 for detaljer om dette tilbudet). Styret har kontaktet andre leverandører nylig og venter på deres respons. Styret har også vært i kontakt med en brannteknisk konsulent som har bekreftet at sameiet er forpliktet til å ha et fungerende nødlys anlegg med markeringskilt, de grønne lampene som lyser og viser rømningsveiene, samt ledelys, de hvite lampene som lyser i rømningsveiene ved strømrødd. Det er innhentet midler fra sameierne ekstraordinært over de siste par årene slik at sameiet nå har spart opp tilstrekkelig til å kunne betale for nytt nødlys anlegg.

Vedtak:

Styrets forslag:

Styret henter inn nye tilbud på installasjon av oppgradert nødlys anlegg i kommende styreperiode og iverksetter tiltaket. Prosjektet finansieres ved å benytte oppsparte midler.

Vedtatt

5.4 Forhandlinger om løsning på tvistesporsmål mellom sameiet og Herkules Konfeksjonsfabrikker AS

Det vises til info-skriv nr. 2/2025 fra styret med vedlegg sendt sameierne per e-post den 05.05.25 (Alternativt se årsmeldingen). Her beskrives detaljer fra saken og kommunikasjonen mellom partene fram til i dag.

Styret har hatt regelmessig e-post utveksling med den nye styrelederen i Herkules Konfeksjonsfabrikker AS, Charlotte Ekholm. Styret hadde to fysiske møter med Charlotte den 05.11.24 og 21.02.25 for å forsøke å komme fram til en løsning og unngå ytterligere kostnader i rettslige oppgjør. En oppsummering fra denne kommunikasjonen følger her:

Charlotte foreslo at sameiebrøk for loftet foreslått av HC av 09.05.23 – totalt 119 kvm kunne økes med 10 kvm, en reduksjon fra 14 kvm, som var tillegget styret hadde foreslått.

HC utbedrer feil og mangler ved taket i henhold til siste minimumsliste av krav fra styret, og uavhengig fagkyndig følger prosessen for HCs kostnad.

Sameiets utlegg til konsulenter, utbedringer av baldakinen, stillasutgifter ved takomlegging i 2011 nuller ut tidligere krav fra HC om betaling for takomleggingen på gårdssiden. HC må dekke kostnader som kan forebygge ytterligere takras.

Hva skal loftet være med på av sameiets gjeld. Alle er enige i at de har betalt for takomlegging i 2011, og skal fritas denne delen. Styret mener i utgangspunktet at loftet skal være med på resten – bl.a. heismodernisering og installasjon av bergvarme. For HC vil dette bety at loftets andel av gjelden per 31.12.24 utgjør kr. 125.221 hvis man blir enige om en brøk på 119 + 10 kvm. Styret viser til kaldere fellesarealer vinterstid og økte strømkostnader etter at takterasse ble bygget som en argumentasjon for dette alternativet. Styret har oversendt en oversikt over sameiets gjeldshistorikk og presentert 2 ulike alternative muligheter – 1) loftet deltar i sameiets gjeld unntatt det HC har betalt for takomlegging og fratrasket halvparten av bergvarme gjelden – totalt kr. 75.194 per 31.12.24, 2) Loftet tar kun del i gjelden som er igjen av heismoderniseringen og halvparten av bergvarme gjelden – totalt kr. 66.142 per 31.12.24.

HC ønsker å gå tilbake til at loftet har eksklusiv rett til å benytte takterrassen, og

spørsmålet blir om loftet også da skal ha hele ansvaret med vedlikeholdet. Det må avklares om dette er juridisk mulig da det vanligvis er sameiet, som har vedlikeholdsansvar for bygningsdeler.

Det samme gjelder for takvinduer.

Styret krever at HC finner en løsning for ventilasjonen til leilighet 507.

Loftets andel av strømudgifter til belysning og varme i fellesarealer vil la seg løse. HC er åpen for å følge resonnementet styret har presentert.

Charlotte må få aksept/fullmakt fra sitt styre før hun kan gi endelig svar på disse spørsmålene.

Når styret er kommet til enighet med HC gjenstår det å få aksept fra samtlige sameiere.

Et nytt forhandlingsmøte mellom styret og Charlotte den 10.04.25 måtte avlyses da HC ennå ikke hadde fått tatt opp ovennevnte punkter på et styremøte. Styret avventer utspill fra HCs styre.

Vedtak:

Styrets forslag:

Styret får sameiernes fullmakt til å forhandle videre med Herkules Konfeksjonsfabrikker AS om en løsning på tvistepunkter i forbindelse med ferdigstilling av loftsleilighetene samt å forfølge kravene om utbedring av feil og mangler ved tak-arbeidene gjennomført under utbygging av loftsleilighetene i 2015. Et eventuelt forslag til avtale mellom partene, som omhandler alle vesentlige forhold, legges fram for sameierne og tas opp til votering på et sameiermøte.

Vedtatt

5.5 Inngåelse av ny avtale om levering av kollektiv TV og bredbånd

Det vises til info-skriv sendt sameierne (alternativt årsmeldingen) med informasjon om sameiets abonnement på bredbånd og kollektiv TV. Eksisterende avtale om tjenestene med Telia AS må sies opp innen 11.08.25, ellers vil den forlenges automatisk med 1 år. Sameiet må vurdere om det ville være mer gunstig å tegne avtale med en annen leverandør, f.eks. Global Connect, og foreta nødvendige grep innen fristen.

Den samme situasjonen forelå for et år siden, men styret hadde verken kapasitet til å utrede saken eller til å foreta et bytte av leverandør pga. andre ressurskrevende oppgaver. Det har kommet forespørsel fra et par sameiere om bytte av leverandør pga. høye priser fra Telia. Dersom noen sameiere kan ta på seg oppgaven med en grundig utredning av priser med utgangspunkt i sameierne/beboernes bruk av tjenestene samt at de kan være behjelpelig med å organisere bytte av leverandør vil dette kanskje la seg gjøre i kommende styreperiode.

Vedtak:

Styrets forslag:

Med eventuell hjelp fra frivillige sameiere får styret sameiernes fullmakt til å vurdere ulike avtaler og leverandører og inngå ny gunstig avtale om levering av kollektiv TV og/eller bredbånd som tilfredsstiller behovet for flertallet av sameierne og beboerne. Ved eventuelt valg av Global Connect som leverandør må fiber installeres i alle seksjoner.

Vedtatt

5.6 Forslag om standardisering av postkasse skilt fra eier av seksjon 31, Ludwig Troye

Eier av seksjon 31, Ludwig Troye har foreslått følgende:

Nr. 1 - Postkassene ser veldig rotete ut og har mange klistrelapper på. Dette er det første man ser når man kommer inn og står ikke i stil med det flotte bygget vi bor i.

Dette er billig og enkelt å gjøre noe med. Forslag til vedtak er at sameiet kjøper samme postskilt til alle og renser postkassene for merkelapper osv. I tillegg at det vedtektsfestes at det ikke er lov med egendefinerte lapper, men at alle skal ha samme.

Når styret har kjøpt inn første runde, vil nye eiere/leietagere måtte bestille selv. Lappene er enkle og bytte dersom man ikke limer de på postkassen, men bare plasserer de inn.

Selve arbeidet med å sette på lappene og rense postkassene kan gjøres ved neste dugnad / eventuelt stiller jeg meg til disposisjon til å gjøre dette

Stemmer for at man går for børstet gull fra posten (koster 209 kr per stk):

<https://skilthandelen.no/products/postkasseskilt-metallic-liten?variant=48074296426785>

Jeg har festet dette skiltet på min postkasse om noen vil se hvordan det ser ut.

Vedtak:

Styret ser positivt på forslaget. Det bør gjerne tas en ekstra runde på hvilke type skilt som passer best. Ordningen kan prøves ut en periode før innføring av pålegg/begrensninger i husordensreglene eller vedtektene. Styret støtter seg gjerne på bistand fra forslagsstilleren for å få dette gjennomført.

Vedtatt

5.7 Forslag om utskifting av balkong dører og vinduer - tidsplan - fra eier av seksjon 31, Ludwig Troye

Nr.2 - Vinduer og balkongdører - Jeg har forståelse for at styret fokuserer på andre større oppgaver nå. Foreslår uansett at det settes en tidsplan for dette, eventuelt at det innhentes tilbud / at enkelte eiere kan melde inn interesse og ta det på egen regning.

Dette vil gi lavere strømkostnader, mindre støy og heve byggets utseende.

Litt usikker på hva som er best her, så åpen for diskusjon på sameiermøtet.

Vedtak:

Dette er et viktig oppgraderings prosjekt som bør gjennomføres på et tidspunkt. Vinduene mot gatesiden er eldst, og en utskifting vil helt sikkert spare sameiet for unødvendig strømforbruk. Styret må imidlertid få gjennomført de mange vedlikeholds- og oppgraderings oppgavene som står på planen først før man kan på ta seg av den nevnte oppgaven.

Det vil være en fordel både prismessig og estetisk med en samordnet utskifting.

Ikke vedtatt - Utsettes. Viser til styrets innstilling.

5.8 Styrets forslag til budsjett for 2025

Styrets forslag til budsjett er vedlagt. Det vises til info-skriv nr. 3/2025 sendt sameierne per e-post den 05.05.25 med detaljert forklaring til postene - vedlagt her for ordens skyld.

I e-posten var også vedlagt styrets forslag til budsjett - "Styret kostnadsoversikt 2024 og budsjett 2025". Siden utsendelsen av dette har styret fått påpekt av et service firma innen ventilasjons teknikk at ventilasjonskanalene er svært skitne og behøver rens. Det er gitt tilbud på kr. 795,- per boenhet samt kr. 15.900,- for rens av hovedkanalene og viftene, alle priser eks. mva. Totalt vil dette utgjøre kr. 57.637,5 (inkl. mva.) i kostnader, som styret anser som nødvendige HMS tiltak for bomiljøet i gården. Siste gang ventiler og kanaler i boenheten ble rensset var i 2018, og da ble ikke hovedkanaler rensset. Leverandøren angir anbefaling om rens hvert 2.-3. år.

Denne kostnaden er tatt med under posten " Ventilasjons service" i vedlagte versjon av budsjettet for 2025.

Under posten "Oppgradering av anlegg, fasader" er tatt med kr. 350.000 til nytt nødlysanlegg samt kr. 160.000 til å dekke takpappen i bakgården med egnet dekke slik som anbefalt av fagkyndige (OPAK) når arbeider med hovedtaket er gjennomført og stillaser demontert. Om nødvendig legges det nytt takpapp oppå eksisterende papp først. Løsning på dekke som velges må kunne tåle eventuelt hyppig transport av avfalls konteinere.

Dette er et viktig sikkerhetstiltak for å unngå lekkasje ned til kjeller leiligheten under. Tiltaket må vente til arbeider med hovedtaket er gjennomført og stillaser er fjernet. Dette kan først skje når det er inngått avtale med loftseier. Tiltaket finansieres ved å bruke oppsparte midler.

Vedtak:

Styrets forslag til budsjett godkjennes.

5.9 Styrets forslag til innhenting av midler i 2025

Alminnelige felleskostnader ble økt med 10% fra 01.01.22 da samtlige priser, særlig strømkostnadene hadde steget siden forrige økning i 2018.

På nytt ble felleskostnadene økt med 10% fra 01.01.23 for å dekke økt forsikringspremie og økte renovasjons- & vann-/avløpsgebyrer.

Fra 01.01.24 ble felleskostnadene ikke økt, men kostnadene til kollektiv TV og bredbånd ble trukket ut og sameierne ble fakturert likt for disse kostnadene.

Felleskostnadene ble heller ikke økt fra 01.01.25, men styret foreslår at det kalles inn 2 x kr. 125.000 fra sameierne innen utgangen av 2025 til å dekke kostnadene til teknisk konsulent bistand i arbeidet med rehabilitering av avløpsrørene. Noe av dette vil kunne gå med til å dekke underskuddet som følge av driftskostnader dersom disse blir høye. Det ble hentet inn kr. 125.000 ekstraordinært fra sameierne i 2. kvartal 2025.

Som nevnt i info-skriv (alternativt se årsmeldingen) og foregående punkter i denne innkallingen står sameiet foran flere større vedlikeholdsprosjekter, som det er nødvendig å spare opp midler til. Ekstraordinære innkallinger gir sameiet muligheten til å gjennomføre disse prosjektene.

Som påminnelse nevnes:

Bakgård og portrom

Portrommet er rømningsvei, og det oppstår lett mye rot og sykler som står i veien. Det må lages en egnet løsning med egnede sykkelstativer i portrommet og i bakgården. Det må også utredes en egnet løsning for plassering av søppel konteinere som tilfredsstiller brannforskrifter. Enkelte sameiere med vinduer mot bakgården har stilt seg negative til å ha avfalls kontainere stående i bakgården. Nedgravde løsninger for oppbevaring av søppel kan være mulig på gatesiden der sameiet tidligere hadde en oljetank, men dette vil koste en del.

Når tildekning av takpappen i bakgården er gjennomført på hensiktsmessig må det kjøpes det inn egnede sykkelstativer til å ha i portrommet bak trappen til byggets side-dør samt i bakgården. Kontainere for papir søppel flyttes til bakgården, og en løsning for øvrige kontainere utarbeides. Med tiden skal det settes opp egnet overbygning i bakgården. Tiltaket finansieres ved bruk av det oppsparte midler eller ved at det kalles inn ytterligere ekstraordinære midler.

Brannvarslingsanlegg:

Det vises til info sendt sameierne om anleggets tilstand. Deler til anlegget markedsføres ikke lenger, og en utskifting er anbefalt. Det er naturlig å gjennomføre dette tiltaket når det er forhandlet fram en løsning med eier av loftet og utbygging av lofts leilighetene er kommet i gang eller gjennomført. Nytt anlegg anslås å koste kr. 350.000 - kr. 400.000 og må finansieres ved bruk av oppsparte midler.

Vedtak:

Styrets foreslår at det kalles inn 2 x kr. 125.000 ekstraordinært fra sameierne i 2 omganger innen utløpet av 2025 til dekning av nødvendig vedlikehold og teknisk konsulent bistand.

Antall stemmer for:7

Antall stemmer mot:0

Antall blanke stemme:0

5.10 Styrets forslag til innhenting av midler i 2026

Se begrunnelse under punkt 5.9.

Vedtak:

Styret foreslår at det kalles inn kr. 125.000 ekstraordinært fra sameierne i løpet av 2. kvartal 2026 til dekning av nødvendig vedlikehold.

Antall stemmer for:7

Antall stemmer mot:0

Antall blanke stemme:0

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder, Peter Babak Davami - På valg i år

Sittende styreleder, Peter Davami, er villig til å fortsette foreløpig ett år til, men stiller som betingelse at styremedlemmene er enig i og arbeider for å få gjennomført viktige vedlikeholdsoppgaver nevnt under punkt 5.

Styremedlemmer må vise vilje til å gjennomføre samt til å kreve inn økonomiske midler som trengs for å gjennomføre oppgavene.

Ellers er Peter også villig til å tre til side for en mer egnet kandidat.

Vedtak:

Valgt ble: Peter Babak Davami for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Sameiets vedtekter gir rom for inntil 3 styremedlemmer i tillegg til styrelederen.

Styremedlem, Ellen M Le Maire Berrum - sier seg villig til å stille et år til.

Styremedlem, Tine Benedicte Lia - sier seg villig til å stille et år til.

Styremedlem, Maria Stæger-Holst - sier seg villig til å stille et år til.

Vedtak:

Valgt ble: Ellen M Le Maire Berrum for 1 år.

Valgt ble: Tine Benedicte Lia for 1 år.

Valgt ble: Maria Stæger-Holst for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtektene gir rom for inntil 2 varamedlemmer i styret.

Varamedlem, Charlotte Ekholt Torneus - På valg
Varamedlem, Sven Bo Sune Bakke - På valg

Vedtak:

Valgt ble: Charlotte Ekholt Torneus for 1 år.

Valgt ble: Sven Bo Sune Bakke for 1 år.

Protokoll for Sameiet Camilla Colletts vei 15

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Sekretær

Katrine Neergaard (sign.)
Maria Stæger-Holst (sign.)

16.06.2025
02.06.2025



INNKALLING 2025

Sameiet Camilla Colletts vei 15

Onsdag 21.05.2025 kl. 18:00

Usbl sine lokaler

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Camilla Colletts vei 15

Tid og sted: Onsdag 21.05.2025 kl. 18:00 - Usbl sine lokaler

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Rørfornyning av avløpsrør - praktisk gjennomføring og teknisk bistand
- 5.2 Rørfornyning av avløpsrør - finansiering og tidsperspektiv
- 5.3 Oppgradering av nødlisanlegget
- 5.4 Forhandlinger om løsning på tvistesporsmål mellom sameiet og Herkules Konfektionsfabrikker AS
- 5.5 Inngåelse av ny avtale om levering av kollektiv TV og bredbånd
- 5.6 Forslag om standardisering av postkasse skilt fra eier av seksjon 31, Ludwig Troye
- 5.7 Forslag om utskifting av balkong dører og vinduer - tidsplan - fra eier av seksjon 31, Ludwig Troye
- 5.8 Styrets forslag til budsjett for 2025
- 5.9 Styrets forslag til innhenting av midler i 2025
- 5.10 Styrets forslag til innhenting av midler i 2026

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Styreleder - kr. 15.000

Styremedlemmer - 3 x kr. 10.000

Varamedlemmer - 2 x kr. 5.000

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 55.000,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Rørfornyning av avløpsrør - praktisk gjennomføring og teknisk bistand

Det vises til info-skriv nr. 1/2025 sendt sameierne per e-post den 05.05.24 (alternativt se årsmeldingen) samt rapport vedlagt samme e-post skrevet av OPAK 07.04.25 (vedlagt her for ordens skyld). Disse dokumentene beskriver tilstanden på sameiets avløpsrør, og OPAK anbefaler rørfornyning gjennomføres senest innen 3 år. Styret er av den oppfatning at prosjektet må planlegges og settes i gang innen den forslåtte fristen, og at det er hensiktsmessig å støtte seg på bistand fra OPAK videre for å sikre tilfredsstillende kvalitet og et varig resultat på rehabilitering av avløpsrørene. Det vises til kopi av e-post av 10.03.25 fra OPAK (vedlagt e-posten til sameierne samt her for ordens skyld) der det beskrives hvordan OPAK kan bistå sameiet i prosessen med å kvalitets sikre rørfornyning. Styret anser det hensiktsmessig at OPAK bistår med utarbeidelse av tilbudsdokumenter og kravspesifikasjon som sameiet kan gå ut med og hente inn tilbud. Det bør så vurderes fortløpende i hvor stort omfang sameiet skal benytte seg av bistand fra OPAK i den videre prosessen med å vurdere og velge tilbud og i selve gjennomføringen av prosjektet.

Forslag til vedtak: Styrets forslag:

Det legges opp til at rørfornyning planlegges i styreperioden 2026-27 og gjennomføres i 2027 (se neste punkt i agendaen). Styret har imidlertid sameiernes fullmakt til å igangsette og

gjennomføre planlegging i forbindelse med prosjektet, som en måtte finne hensiktsmessig å utføre allerede i kommende styreperiode - f.eks. utarbeidelse av tilbudsdokumenter og kravspesifikasjon, innhenting av tilbud fra leverandører og vurdering av disse. Styret har sameiernes fullmakt til å benytte seg av bistand fra OPAK til dette arbeidet i den grad en måtte finne hensiktsmessig for å sikre kvaliteten på sluttresultatet.

5.2 Rørfornying av avløpsrør - finansiering og tidsperspektiv

Per den 04.05.25 er sameiets restgjeld kr. 1.823.120. Rentesatsen er for tiden på 7,35%, og det anslås rentekostnader på kr. 137.593 i 2025.

Det var opprinnelig tenkt at rørfornying skulle dekkes gjennom ytterligere låneopptak, men styret er kommet til at dette ikke lønner seg for sameiet på sikt. Den enkelte seksjonseier vil ved behov kunne ta opp et privat lån til lavere rente enn sameiet. Styret vil derfor anbefale at rørfornying finansieres gjennom direkte innbetaling i passende avdrag fra sameierne.

Sameiet har spart in ca. kr. 950.000 - kr. 1.000.000 til nødvendig vedlikehold gjennom ekstraordinære innkallinger de senere årene. Ved siden av rørfornying gjenstår svært viktige prosjekter, som oppgradering av nødlys anlegg (estimert til kr. 350.000 - 400.000), brannvarslingsanlegget (omtrent samme estimat som nødlys anlegg) samt tildekking av papp i bakgården (estimert til ca. kr. 160.000). De innsparte midlene er tiltenkt disse prosjektene.

I budsjettet for 2025 foreslår styret innkalling av 2 x kr. 125.000 om høsten. Våren 2025 ble det kalt inn en runde med kr. 125.000 - altså kr. 375.000 totalt i ekstraordinære innkallinger 2025. Dette dekker teknisk konsulent bistand (kr. 225.000), og noe går med til driftskostnadene siden de ordinære felleskostnadene ikke ble økt ved årsskiftet 2024/2025.

Totalt sett må sameierne derfor belage seg på at kostnadene til rørfornying kommer utenom de ovennevnte summene. Ut i fra tilbud på rørfornying av avløpsrørene mottatt fra en leverandør i 2020 anslås at prosjektet vil koste minimum kr. 2,3 millioner. Sameierne har tidligere mottatt oversikt over fordeling av denne kostnaden etter brøk og kan forberede seg på hvilket beløp de vil måtte bidra med. For ordens skyld legges oversikten ved her også.

Styret ser for seg å sette i gang så mange som mulig av øvrige nødvendige oppgraderinger i perioden 2025-26 for deretter å starte planlegging av rørfornying i 2026-27 og endelig å sette i gang med rørfornying etter årsmøtet i 2027. Dette vil gi sameierne tid til å forberede seg og spare opp eller ordne et lån for å kunne betale sin andel av kostnadene. Det foreslås at første av 2 avdrag faktureres ut i juni 2027 og andre og siste i oktober/november 2027.

Vi krysser fingrene og håper at avløpsrørene holder i mellomtiden.

Forslag til vedtak: styrets forslag:

Det legges opp til at rehabilitering av sameiets avløpsrør (rørfornying) planlegges hovedsaklig i styreperioden 2026/27, og at gjennomføringen skjer i 2027 etter årsmøtet. Rørfornying finansieres gjennom direkte innbetaling i 2 avdrag fra sameierne hvorav det første faktureres i juni 2027 og det andre og siste i oktober/november 2027. Styret har laget et anslag over sameiets kostnader til oppdraget med rørfornying ut i fra tilbud mottatt fra en leverandør i 2020 fordelt etter sameiebrøk. Sameierne har da god tid til å planlegge økonomisk for innbetaling av sin andel av utgiftene.

5.3 Oppgradering av nødlysanlegget

Planlagt oppgradering av nødlys anlegget har måttet vente pga. andre oppgaver styret har måttet håndtere. Siste mottatte tilbud på oppgradering av nødlys anlegget var fra S.B. Pettersen AS den 14.03.18 og kostet kr. 241.163. I forbindelse med et nytt tilbud vil både pris og tekniske detaljer måtte oppdateres (se infoskriv nr. 2/2019 for detaljer om dette tilbudet). Styret har kontaktet andre leverandører nylig og venter på deres respons. Styret har også vært i kontakt med en brannteknisk konsulent som har bekreftet at sameiet er forpliktet til å ha et fungerende nødlys anlegg med markeringskilt, de grønne lampene som lyser og viser rømningsveiene, samt ledelys, de hvite lampene som lyser i rømningsveiene ved strømbrudd. Det er innhentet midler fra sameierne ekstraordinært over de siste par årene slik at sameiet nå har spart opp tilstrekkelig til å kunne betale for nytt nødlys anlegg.

Forslag til vedtak: Styrets forslag:

Styret henter inn nye tilbud på installasjon av oppgradert nødlys anlegg i kommende styreperiode og iverksetter tiltaket. Prosjektet finansieres ved å benytte oppsparte midler.

5.4 Forhandlinger om løsning på tvistesporsmål mellom sameiet og Herkules Konfektionsfabrikker AS

Det vises til info-skriv nr. 2/2025 fra styret med vedlegg sendt sameierne per e-post den 05.05.25 (Alternativt se årsmeldingen). Her beskrives detaljer fra saken og kommunikasjonen mellom partene fram til i dag.

Styret har hatt regelmessig e-post utveksling med den nye styrelederen i Herkules Konfektionsfabrikker AS, Charlotte Ekholt. Styret hadde to fysiske møter med Charlotte den 05.11.24 og 21.02.25 for å forsøke å komme fram til en løsning og unngå ytterligere kostnader i rettslige oppgjør. En oppsummering fra denne kommunikasjonen følger her:

Charlotte foreslo at sameiebrøk for loftet foreslått av HC av 09.05.23 – totalt 119 kvm kunne økes med 10 kvm, en reduksjon fra 14 kvm, som var tillegget styret hadde foreslått.

HC utbedrer feil og mangler ved taket i henhold til siste minimumsliste av krav fra styret, og uavhengig fagkyndig følger prosessen for HCs kostnad.

Sameiets utlegg til konsulenter, utbedringer av baldakinen, stillasutgifter ved takomlegging i 2011 nuller ut tidligere krav fra HC om betaling for takomleggingen på gårdssiden. HC må dekke kostnader som kan forebygge ytterligere takras.

Hva skal loftet være med på av sameiets gjeld. Alle er enige i at de har betalt for takomlegging i 2011, og skal fritas denne delen. Styret mener i utgangspunktet at loftet skal være med på resten – bl.a. heismodernisering og installasjon av bergvarme. For HC vil dette bety at loftets andel av gjelden per 31.12.24 utgjør kr. 125.221 hvis man blir enige om en brøk på 119 + 10 kvm. Styret viser til kaldere fellesarealer vinterstid og økte strømkostnader etter at takterrasse ble bygget som en argumentasjon for dette alternativet. Styret har oversendt en oversikt over sameiets gjeldshistorikk og presentert 2 ulike alternative muligheter – 1) loftet deltar i sameiets gjeld unntatt det HC har betalt for takomlegging og fratrasket halvparten av bergvarme gjelden – totalt kr. 75.194 per 31.12.24, 2) Loftet tar kun del i gjelden som er igjen av heismoderniseringen og halvparten av bergvarme gjelden – totalt kr. 66.142 per 31.12.24.

HC ønsker å gå tilbake til at loftet har eksklusiv rett til å benytte takterrassen, og spørsmålet blir om loftet også da skal ha hele ansvaret med vedlikeholdet. Det må avklares om dette er juridisk mulig da det vanligvis er sameiet, som har vedlikeholdsansvar for bygningsdeler.

Det samme gjelder for takvinduer.

Styret krever at HC finner en løsning for ventilasjonen til leilighet 507.

Loftets andel av strømutgifter til belysning og varme i fellesarealer vil la seg løse. HC er åpen for å følge resonnementet styret har presentert.

Charlotte må få aksept/fullmakt fra sitt styre før hun kan gi endelig svar på disse spørsmålene.

Når styret er kommet til enighet med HC gjenstår det å få aksept fra samtlige sameiere.

Et nytt forhandlingsmøte mellom styret og Charlotte den 10.04.25 måtte avlyses da HC ennå ikke hadde fått tatt opp ovennevnte punkter på et styremøte. Styret avventer utspill fra HCs styre.

Forslag til vedtak: Styrets forslag:

Styret får sameiernes fullmakt til å forhandle videre med Herkules Confektionsfabrikker AS om en løsning på tvistepunkter i forbindelse med ferdigstilling av loftsleilighetene samt å forfølge kravene om utbedring av feil og mangler ved tak-arbeidene gjennomført under utbygging av loftsleilighetene i 2015. Et eventuelt forslag til avtale mellom partene, som omhandler alle vesentlige forhold, legges fram for sameierne og tas opp til votering på et sameiermøte.

5.5 Inngåelse av ny avtale om levering av kollektiv TV og bredbånd

Det vises til info-skriv sendt sameierne (alternativt årsmeldingen) med informasjon om sameiets abonnement på bredbånd og kollektiv TV. Eksisterende avtale om tjenestene med Telia AS må sies opp innen 11.08.25, ellers vil den forlenges automatisk med 1 år. Sameiet må vurdere om det ville være mer gunstig å tegne avtale med en annen leverandør, f.eks. Global Connect, og foreta nødvendige grep innen fristen.

Den samme situasjonen forelå for et år siden, men styret hadde verken kapasitet til å utrede saken eller til å foreta et bytte av leverandør pga. andre ressurskrevende oppgaver. Det har kommet forespørsel fra et par sameiere om bytte av leverandør pga. høye priser fra Telia. Dersom noen sameiere kan ta på seg oppgaven med en grundig utredning av priser med utgangspunkt i sameierne/beboernes bruk av tjenestene samt at de kan være behjelpelig med å organisere bytte av leverandør vil dette kanskje la seg gjøre i kommende styreperiode.

Forslag til vedtak: Styrets forslag:

Med eventuell hjelp fra frivillige sameiere får styret sameiernes fullmakt til å vurdere ulike avtaler og leverandører og inngå ny gunstig avtale om levering av kollektiv TV og/eller bredbånd som tilfredsstiller behovet for flertallet av sameierne og beboerne. Ved eventuelt valg av Global Connect som leverandør må fiber installeres i alle seksjoner.

5.6 Forslag om standardisering av postkasse skilt fra eier av seksjon 31, Ludwig Troye

Eier av seksjon 31, Ludwig Troye har foreslått følgende:

Nr. 1 - Postkassene ser veldig rotete ut og har mange klistrelapper på. Dette er det første man ser når man kommer inn og står ikke i stil med det flotte bygget vi bor i.

Dette er billig og enkelt å gjøre noe med. Forslag til vedtak er at sameiet kjøper samme postskilt til alle og renser postkassene for merkelapper osv. I tillegg at det

vedtektsfestes at det ikke er lov med egendefinerte lapper, men at alle skal ha samme.

Når styret har kjøpt inn første runde, vil nye eiere/leietagere måtte bestille selv. Lappene er enkle og bytte dersom man ikke limer de på postkassen, men bare plasserer de inn.

Selve arbeidet med å sette på lappene og rense postkassene kan gjøres ved neste dugnad / eventuelt stiller jeg meg til disposisjon til å gjøre dette

Stemmer for at man går for børstet gull fra posten (koster 209 kr per stk):
<https://skilthandelen.no/products/postkasseskilt-metallic-liten?variant=48074296426785>

Jeg har festet dette skiltet på min postkasse om noen vil se hvordan det ser ut.

Styrets innstilling: Styret ser positivt på forslaget. Det bør gjerne tas en ekstra runde på hvilke type skilt som passer best. Ordningen kan prøves ut en periode før innføring av pålegg/begrensninger i husordensreglene eller vedtektene. Styret støtter seg gjerne på bistand fra forslagsstilleren for å få dette gjennomført.

5.7 Forslag om utskifting av balkong dører og vinduer - tidsplan - fra eier av seksjon 31, Ludwig Troye

Nr.2 - Vinduer og balkongdører - Jeg har forståelse for at styret fokuserer på andre større oppgaver nå. Foreslår uansett at det settes en tidsplan for dette, eventuelt at det innhentes tilbud / at enkelte eiere kan melde inn interesse og ta det på egen regning.

Dette vil gi lavere strømregninger, mindre støy og heve byggets utseende.

Litt usikker på hva som er best her, så åpen for diskusjon på sameiermøtet.

Styrets innstilling: Dette er et viktig oppgraderings prosjekt som bør gjennomføres på et tidspunkt. Vinduene mot gatesiden er eldst, og en utskifting vil helt sikkert spare sameiet for unødvendig strømforbruk. Styret må imidlertid få gjennomført de mange vedlikeholds- og oppgraderings oppgavene som står på planen først før man kan på ta seg av den nevnte oppgaven.

Det vil være en fordel både prismessig og estetisk med en samordnet utskifting.

5.8 Styrets forslag til budsjett for 2025

Styrets forslag til budsjett er vedlagt. Det vises til info-skriv nr. 3/2025 sendt sameierne per e-post den 05.05.25 med detaljert forklaring til postene - vedlagt her for ordens skyld.

I e-posten var også vedlagt styrets forslag til budsjett - "Styret kostnadsoversikt 2024 og budsjett 2025". Siden utsendelsen av dette har styret fått påpekt av et service firma innen ventilasjons teknikk at ventilasjonskanalene er svært skitne og behøver rens. Det er gitt tilbud på kr. 795,- per boenhet samt kr. 15.900,- for rens av hovedkanalene og viftene, alle priser eks. mva. Totalt vil dette utgjøre kr. 57.637,5 (inkl. mva.) i kostnader, som styret anser som nødvendige HMS tiltak for bomiljøet i gården. Siste gang ventiler og kanaler i boenheten ble rensset var i 2018, og da ble ikke hovedkanaler rensset. Leverandøren angir anbefaling om rens hvert 2.-3. år.

Denne kostnaden er tatt med under posten " Ventilasjons service" i vedlagte versjon av budsjettet for 2025.

Under posten "Oppgradering av anlegg, fasader" er tatt med kr. 350.000 til nytt nødløysanlegg samt kr. 160.000 til å dekke takpappen i bakgården med egnet dekke slik som anbefalt av fagkyndige (OPAK) når arbeider med hovedtaket er gjennomført og stillaser demontert. Om nødvendig legges det nytt takpapp oppå eksisterende papp først. Løsning på dekke som velges må kunne tåle eventuelt hyppig transport av avfalls containere.

Dette er et viktig sikkerhetstiltak for å unngå lekkasje ned til kjeller leiligheten under. Tiltaket må vente til arbeider med hovedtaket er gjennomført og stillaser er fjernet. Dette kan først skje når det er inngått avtale med loftseier. Tiltaket finansieres ved å bruke oppsparte midler.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til budsjett godkjennes.

5.9 Styrets forslag til innhenting av midler i 2025

Alminnelige felleskostnader ble økt med 10% fra 01.01.22 da samtlige priser, særlig strømkostnadene hadde steget siden forrige økning i 2018.

På nytt ble felleskostnadene økt med 10% fra 01.01.23 for å dekke økt forsikringspremie og økte renovasjons- & vann-/avløpsgebyrer.

Fra 01.01.24 ble felleskostnadene ikke økt, men kostnadene til kollektiv TV og bredbånd ble trukket ut og sameierne ble fakturert likt for disse kostnadene.

Felleskostnadene ble heller ikke økt fra 01.01.25, men styret foreslår at det kalles inn 2 x kr. 125.000 fra sameierne innen utgangen av 2025 til å dekke kostnadene til teknisk konsulent bistand i arbeidet med rehabilitering av avløpsrørene. Noe av dette vil kunne gå med til å dekke underskuddet som følge av driftskostnader dersom disse blir høye. Det ble hentet inn kr. 125.000 ekstraordinært fra sameierne i 2. kvartal 2025.

Som nevnt i info-skriv (alternativt se årsmeldingen) og foregående punkter i denne innkallingen står sameiet foran flere større vedlikeholdsprosjekter, som det er nødvendig å spare opp midler til. Ekstraordinære innkallinger gir sameiet muligheten til å gjennomføre disse prosjektene.

Som påminnelse nevnes:

Bakgård og portrom

Portrommet er rømningsvei, og det oppstår lett mye rot og sykler som står i veien. Det må lages en egnet løsning med egnede sykkelstativer i portrommet og i bakgården. Det må også utredes en egnet løsning for plassering av søppel containere som tilfredsstiller brannforskrifter. Enkelte sameiere med vinduer mot bakgården har stilt seg negative til å ha avfalls containere stående i bakgården. Nedgravde løsninger for oppbevaring av søppel kan være mulig på gatesiden der sameiet tidligere hadde en oljetank, men dette vil koste en del.

Når tildekning av takpappen i bakgården er gjennomført på hensiktsmessig må det kjøpes det inn egnede sykkelstativer til å ha i portrommet bak trappen til byggets side-dør samt i bakgården. Containere for papir søppel flyttes til bakgården, og en løsning for øvrige containere utarbeides. Med tiden skal det settes opp egnet overbygning i bakgården. Tiltaket finansieres ved bruk av det oppsparte midler eller ved at det kalles inn ytterligere ekstraordinære midler.

Brannvarslingsanlegg:

Det vises til info sendt sameierne om anleggets tilstand. Deler til anlegget markedsføres ikke lengre, og en utskifting er anbefalt. Det er naturlig å gjennomføre dette tiltaket når det er forhandlet fram en løsning med eier av loftet og utbygging av lofts leilighetene er kommet i gang eller gjennomført. Nytt anlegg anslås å koste kr.

350.000 - kr. 400.000 og må finansieres ved bruk av oppsparte midler.

Forslag til vedtak: Styrets foreslår at det kalles inn 2 x kr. 125.000 ekstraordinært fra sameierne i 2 omganger innen utløpet av 2025 til dekning av nødvendig vedlikehold og teknisk konsulent bistand.

5.10 Styrets forslag til innhenting av midler i 2026

Se begrunnelse under punkt 5.9.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at det kalles inn kr. 125.000 ekstraordinært fra sameierne i løpet av 2. kvartal 2026 til dekning av nødvendig vedlikehold.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Peter Babak Davami - På valg
Styremedlem, Ellen M Le Maire Berrum - På valg
Styremedlem, Tine Benedicte Lia - På valg
Styremedlem, Maria Stæger-Holst - På valg
Varamedlem, Charlotte Ekholt Torneus - På valg
Varamedlem, Sven Bo Sune Bakke - På valg

6.1 Valg av leder

Styreleder, Peter Babak Davami - På valg i år

Sittende styreleder, Peter Davami, er villig til å fortsette foreløpig ett år til, men stiller som betingelse at styremedlemmene er enig i og arbeider for å få gjennomført viktige vedlikeholdsoppgaver nevnt under punkt 5.

Styremedlemmer må vise vilje til å gjennomføre samt til å kreve inn økonomiske midler som trengs for å gjennomføre oppgavene.

Ellers er Peter også villig til å tre til side for en mer egnet kandidat.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Sameiets vedtekter gir rom for inntil 3 styremedlemmer i tillegg til styrelederen.

Styremedlem, Ellen M Le Maire Berrum - sier seg villig til å stille et år til.
Styremedlem, Tine Benedicte Lia - sier seg villig til å stille et år til.
Styremedlem, Maria Stæger-Holst - sier seg villig til å stille et år til.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtektene gir rom for inntil 2 varamedlemmer i styret.

Varamedlem, Charlotte Ekholt Torneus - På valg
Varamedlem, Sven Bo Sune Bakke - På valg

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	903 884	527 810
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	312 937	513 666
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-137 592	-137 592
B. Endring arbeidskapital	175 345	376 074
C. Arbeidskapital	1 079 228	903 884
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 183 867	1 041 653
Kortsiktig gjeld	-104 638	-137 769
C Arbeidskapital	1 079 228	903 884

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Sameiet Camilla Colletts vei 15

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTÉKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 122 472	2 060 317	2 120 555	2 252 155
Sum leieinntekt		2 122 472	2 060 317	2 120 555	2 252 155
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	123 766	154 981	0	0
Sum annen inntekt		123 766	154 981	0	0
Sum inntekt		2 246 238	2 215 298	2 120 555	2 252 155
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	70 705	87 415	81 700	80 030
Styrehonorar	3	40 000	45 000	45 000	45 000
Driftskostnad					
Energikostnad		354 994	414 432	500 000	500 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	32 978	17 362	18 700	19 300
Kommunale avgifter/renovasjon		416 602	353 304	400 000	454 865
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	2 628	0	2 700	3 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	3 978	10 640	2 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	7	365 998	154 684	615 000	645 300
Revisjonshonorar		6 185	5 908	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		92 172	87 450	92 000	95 700
Andre honorar	8	30 469	44 625	102 000	265 000
Kontorkostnad		0	2 558	0	0
TV/bredbånd		174 065	165 856	175 500	178 500
Kontingenter og gaver		3 100	2 900	3 000	3 000
Forsikringer		254 491	217 622	210 000	282 724
Andre kostnader	9	2 986	5 035	3 600	3 500
Sum kostnad		1 851 352	1 614 789	2 257 200	2 586 919
Driftsresultat		394 886	600 508	-136 645	-334 764
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		60 824	45 543	0	0
Rentekostnad		142 773	132 386	137 616	132 722
Netto finansposter		81 950	86 843	137 616	132 722
Årsresultat		312 937	513 666	-274 261	-467 486
Overført sameiekapital		312 937	513 666	0	0
SUM OVERFØRINGER		312 937	513 666	0	0

Balanse 2024 Sameiet Camilla Colletts vei 15

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		12 296	22 005
Kundefordringer		4 271	1 780
Andre kortsiktige fordringer		10 577	4 617
Forskuddsbetalte kostnader		44 648	43 516
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 112 075	969 734
Sum omløpsmidler		1 183 867	1 041 653
SUM EIENDELER		1 183 867	1 041 653

Balanse 2024 Sameiet Camilla Colletts vei 15

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-778 290	-1 091 226
Sum opptjent egenkapital		-778 290	-1 091 226
Sum egenkapital	10	-778 290	-1 091 226
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	1 857 518	1 995 110
Sum langsiktig gjeld		1 857 518	1 995 110
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		79 307	98 149
Skyldig off. myndigheter		18 663	36 232
Påløpne renter		746	1 164
Annen kortsiktig gjeld		5 922	2 224
Sum kortsiktig gjeld		104 638	137 769
Sum gjeld		1 962 156	2 132 879
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 183 867	1 041 653

Sted: _____

Dato: _____

Peter Babak Davami
Styreleder

Tine Benedicte Lia
Styremedlem

Maria Stæger-Holst
Styremedlem

Ellen M Le Maire Berrum
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet består av 41 seksjoner. Eiendommer er oppført på g.nr 213, b.nr 52 i Oslo kommune. Eiertomt på 683,2 kvm.

Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige forsikring ASA, polisnummer 76812852.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 695 096	1 870 080
3610 Sameieinnbetalinger	248 296	187 537
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	175 480	0
3690 Andre leieinntekter	3 600	2 700
Sum	2 122 472	2 060 317

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3999 Andre inntekter	123 766	154 981
Sum	123 766	154 981

Konto 3990 gjelder viderefakturerings.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5100 Fast lønn til ansatte fra lønssystemet	49 350	57 207
5120 Timelønn fra lønssystemet	0	5 295
5150 Påløpne feriepenger	5 922	8 550
5400 Arbeidsgiveravgift	12 598	15 158
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	835	1 206
5998 Lønn og godtgjørelser ved dødsfall	2 000	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	40 000	45 000
Sum	110 705	132 415

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,15.

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6340 Heisalarm	4 441	4 238
6362 Skadedyrutryddelse	19 715	0
6364 Matteleie	8 741	8 135
6390 Andre driftskostnader	81	0
6392 Avfallshåndtering	0	4 520
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	469
Sum	32 978	17 362

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Leie av datautstyr	2 628	0
Sum	2 628	0

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	0	1 503
6540 Inventar	2 553	5 972
6543 Vaskerianlegg	0	2 500
6550 Lyspærer, batterier, sikringer	701	350
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	725	315
Sum	3 978	10 640

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	38 813
6602 Vedlikehold VVS	43 381	5 154
6603 Vedlikehold elektro	1 850	2 363
6608 Vedlikehold varmeanlegg	184 194	50 123
6611 Serviceavtale og vedlikehold heis	33 873	45 132
6616 Vedlikehold vaskeri	11 938	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	36 197	3 100
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	45 538	0
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6648 Vedlikehold dører og porter	9 028	0
Sum	365 998	154 684

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	9 125	10 031
6720 Juridisk honorar	21 344	34 594
Sum	30 469	44 625

Konto 6714 gjelder avtale om lønnskjøring, samt utfakturerings av sameieinnbetalinger.
Konto 6720 gjelder kostnad til advokat vedr. rettstvist.

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7720 Årsmøte	0	2 510
7770 Betalingskostnader	1 014	1 031
7773 Omkostninger innkreving	1 972	1 495
7792 Øredifferanse	0	-1
7795 Husleietap	1	0
Sum	2 986	5 035

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-1 091 226	312 936	-778 290
Sum opptjent egenkapital	-1 091 226	312 936	-778 290
Sum egenkapital	-1 091 226	312 936	-778 290

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12136641873
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2018
Rentesats:	7.35 %
Beregnet innfridd:	29.06.2038
Opprinnelig lånebeløp:	2 741 866
Lånesaldo 01.01:	1 995 110
Avdrag i perioden:	137 592
Lånesaldo 31.12:	1 857 518
Saldo 5 år frem i tid:	1 169 549

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136641873	1	319 153	319 153
	1	92 991	92 991
	3	61 994	185 982
	4	57 402	229 608
	1	56 254	56 254
	1	49 365	49 365
	1	41 329	41 329
	1	39 033	39 033
	4	36 737	146 948
	4	35 589	142 356
	1	34 441	34 441
	1	33 293	33 293
	4	30 997	123 988
	4	29 849	119 396
	1	28 701	28 701
	1	26 405	26 405
	4	25 257	101 028
	4	21 813	87 252

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Camilla Colletts vei 15.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Camilla Colletts vei 15

Styreleder	Peter Babak Davami (sign.)	24.04.2025
Styremedlem	Maria Stæger-Holst (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Tine Benedicte Lia (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Ellen M Le Maire Berrum (sign.)	11.04.2025



Til årsmøtet i Sameiet Camilla Colletts Vei 15

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Camilla Colletts Vei 15 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn



for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2025-04-25 12:58:00 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: K21L1-XO4QP-SARIZ-102W5-MSVXF-CA23P

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Sameiet Camilla Colletts vei 15

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Peter Babak Davami
Styremedlem, Ellen M Le Maire Berrum
Styremedlem, Tine Benedicte Lia
Styremedlem, Maria Stæger-Holst
Varamedlem, Charlotte Ekholt Torneus
Varamedlem, Sven Bo Sune Bakke

Styret i Sameiet Camilla Colletts vei 15 består av 3 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Sameiet Camilla Colletts vei 15 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Camilla Colletts vei 15 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 988283509

Sameiet Camilla Colletts vei 15 består av 41 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Camilla Colletts vei 15 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 76812852. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Camilla Colletts vei 15 v/styret har arbeidet videre med HMS dokumentasjonen i styreperioden og tilstreber å tilfredsstille myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Arbeidet med finansiering og planer for oppgradering av nødlys- og brannvarslingsanlegg
- Gjennomført kontroll og service på samtlige brannslukningsapparater
- Fått utredet nærmere tilstanden på avløpsrørene og lagt planer for gjennomføring og finansiering av rehabilitering
- Utvidet kameraovervåknings anlegget og tilrettelagt for rask gjennomgang av opptak

- Sendt informasjon til beboere og eiere om lekkasje- og brannrisiko samt minnet om brann instruksen

Styrets arbeid

1. Gjennomførte tiltak

Porttelefonen

Styret har ikke mottatt noen klager eller beskjed om feil på porttelefon anlegget, som ble installert ferdig den 09.12.22 med påfølgende utbedringer den 01.06.23. Det antas derfor at anlegget har fungert tilfredsstillende siden.

Kameraovervåkning, uønskede hendelser og utvidelse av anlegget

Kameraovervåkning på 4 steder i fellesarealene ble installert den 09.07.21 for avskrekking og dokumentasjon av hæverk, forsøpling, innbrudd og andre uønskede hendelser. Disse 4 stedene har vært i portrommet, inngangspartiet foran heisen og hoved trappeløpet og 2 steder i kjeller korridorene. Etter at 2 sameiere opplevde innbrudd i sine postkasser og tap av ID-kort og opplysninger om bankkonti ble det besluttet å utvide med et kamera til som kan dekke området nærmest inngangsdøren og postkassene. Dette 5. kamera ble installert den 06.11.24.

Rask nok gjennomgang av kameraopptak har vært en utfordring for styret så lenge opptak må ses gjennom sittende foran den fysiske opptakssentralen, og det har vært et mål å tilrettelegge for opptak på styremedlemmenes mobil tlf.er. Dette vil gjøre det mulig å kunne reagere raskt nok og slå ned på søppeldumping, innbrudd og hæverk. Telia installerte en kollektiv bredbåndslinje spesielt forbeholdt overføring av kameraopptak den 17.10.23. Dette abonnementet koster sameiet kr. 199 i måneden. Først den 16.03.25 lyktes det styret å få installert de nødvendige appene for å kunne se gjennom kameraopptak på sine mobil tlf.er. Dette vil i tillegg koste sameiet kr. 199 eks. mva. per måned i serviceavtale med leverandøren av kameraovervåkingsutstyret.

Under tilrettelegging for opptak på styremedlemmenes tlf.er ble Telia kontaktet, og det viste seg at de ikke hadde fakturert for installasjonen av bredbåndslinjen – kr. 5.778,29. Dette ble fakturert i februar 2025. Siden etableringen den 17.10.23 har linjen vært tilgjengelig selv om den ikke har vært brukt. Dette var heller ikke blitt fakturert før Telia sendte ytterligere en faktura for abonnement f.o.m. etablering og ut 2025 – kr. 4.975 (kr. 199 x 25 måneder).

Tildekking av takpapp i bakgården

Ved flere anledninger har fagkyndige anbefalt at det legges et beskyttende dekke over takpappen som ligger foran bod-huset i bakgården. Ferdsel i forbindelse med tilgang til bod-huset og takterrassen samt ved parkering av sykler kan skade takpappen og føre til lekkasje ned til kjellerleiligheten rett under. Så langt styre vet bør arbeid med takpappen utføres i tørt vær, så oppgaven lar seg vanskelig gjennomføre vinterstid.

Det ble høsten 2023 hentet inn flere tilbud på utskifting/tildekking av eksisterende takpapp og oppbygging med både tre lemmer og systemgulv (store fliser på plast føtter). Et av tilbudene lå på i underkant av kr. 157.000 for ny membran (takpapp) og oppdelte, løftbare tre lemmer med mulighet for rensing på undersiden.

Siden styret i fremtiden ser for seg oppbevaring av søppel containere i bakgården, i hvert fall containere for papp- og papir avfall, har sameiets rådgiver i OPAK anbefalt en løsning med ny membran og støpning av asfalt oppå da hverken tre lemmer eller fliser vil egne seg ved regelmessig forflytning av tunge containere. Disse materialene vil etter kort tid slites ned. Videre ble det anbefalt at sameiet venter med å dekke pappen i bakgården til arbeidene med utbedringer av hovedtaket er gjennomført og eventuelle stillaser er demontert. Styret har som følge av disse anbefalingene lagt prosjektet på is fram til utbedring av hovedtaket er gjennomført, og ingen tiltak er gjennomført i forbindelse med denne saken i 2024.

Service på varmeanlegg

Gjennom høsten 2023 ble det kartlagt hvilke leiligheter som hadde radiatorer med defekte ventiler, som enten låser seg i åpen eller lukket tilstand. Det ble organisert en samlet utskifting av 28 ventiler i 20 leiligheter den 11.01.24. Detaljer fra denne prosessen ble beskrevet i fjorårets info-skriv. Styret mottok en henvendelse i juli 2024 fra en sameier om ytterligere en defekt radiator ventil der leietaker slet med å få sove pga. varmen. Rørlegger måtte kontaktes for å gjøre midlertidige tiltak og stenge ventilen. Beboeren hadde ikke reagert på utsendt informasjon og ikke kommet med på kartleggingen høsten 2023. Styret sendte ut ny beskjed høsten 2024 til leiligheter som ikke hadde fått byttet ventiler i januar for å samle opp og organisere utskifting av gjenstående defekte ventiler. En leilighet til meldte seg. Styret valgte å utsette operasjonen til våren 2025 for å kunne gjennomføre dette utenom den kaldeste årstiden. Varmeanlegget vil da bli tappet for vann, mens rørleggeren skifter ut ventiler for deretter å fylle opp igjen anlegget. Samtlige radiatorer knyttet til anlegget må da luftes. Siden operasjonen skulle utsettes måtte rørlegger bestilles igjen på høsten for å åpne den stengte ventilen i førstnevnte leilighet.

Årlig service på sameiets varmeanlegg ble gjennomført den 25.06.24 av Dråpe Entreprenør AS. I henhold til kontrakten innebærer dette bl.a. kontroll av sirkulasjonspumper, varmepumper, ekspansjonskar, rens av siler osv. Gjennom høsten 2024, vinteren og nå våren 2025 har trykket i varmeanlegget vært holdt under oppsyn. Kun ved et tilfelle den 29.12 hadde den sunket merkbart fra normalverdien (ca. 2,2 – 2,5 bar). Anlegget ble fylt opp med vann til normalt trykk. Det ble ikke mottatt noen melding om lekkasjer eller andre feil fra beboere, så styret kjenner ikke årsaken til dette ene tilfellet av trykkfall. Den 02.02.25 lyste alarm lampen på den ene av tre varmepumper og viste feilmelding. Med ytterligere 2 varmepumper til klarer anlegget fortsatt å levere varme med kun en av varmepumpene nede. Dråpe Entreprenør AS ble kontaktet og stilte opp med servicemann den 07.02. De kom fram til at mykstarteren, en nødvendig komponent i varmepumpen, var defekt og måtte skiftes ut. Servicefirmaet skiftet ut delen en gang mellom 17.-21.02 til en pris på kr. 12.938.

Utbedringer etter lekkasje fra felles vannrør

Skadeutbedringsfirmaet, Ocab AS, satte opp ny gipshimling og reparerte belysningen i baderomstaket i leilighet 103 på oppdrag fra forsikringsselskapet (Gjensidige) i løpet av mai måned 2024. De lukket igjen rørkasser og satte sammen igjen kjøkkenbenken i leilighet 201 der rørleggeren hadde åpnet opp for å utbedre en lekkasje på felles varmtvannrør. Lekkasjen oppstod den 17.01.24 og kom fra felles varmtvannsrør plassert i rørsjakt bak kjøkken i leilighet 201. Den ble permanent utbedret den 26.02.24, og hele forløpet med lekkasje, feilsøking og utbedringer er beskrevet i fjorårets info-skriv (nr. 2/2024).

Utbedring av sisternen i leilighet 201

Seksjonseier tok kontakt med styret og meldte om at det var feil i den innebygde sisternen på badet. Styret tilkalte rørlegger den 05.08.25, som åpnet opp sisternen og konstaterte at nedtrekks mekanismen var slitt. Styret har gitt seksjonseieren beskjed om at vedlikehold av sisternen i leiligheten er et seksjonsansvar selv om den er innebygd bak flisveggen. Seksjonseier hadde fått beskjed av sitt forsikringsselskap at alt som sitter fast i bygget skal være forsikret av sameiet bygningsforsikring. Seksjonseieren fikk som svar at rørleggerkostnadene uansett ikke ville overstige egenandelen på kr. 10.000 ved en eventuell erstatning, og at egenandelen i dette tilfellet ville måtte dekkes av seksjonen. Sameiet har lagt ut for rørleggerutgiftene, men seksjonseieren har fått denne viderefakturert.

Service på brannvarslingsanlegget

Tyco Fire & Integrated Solutions (Norway) AS har tidligere utført service på anlegget. De utførte siste årskontroll den 11.02.22. Anlegget er av eldre dato og reservedeler leveres ikke lenger. Styrets reservelager med detektorer (røyk-/varmevarslere) stammer fra utstyr demontert under utbyggingen på loftet i 2015. Tidligere har teknikere fra Tyco

brukt av dette lageret under reparasjon av anlegget, når det har vært nødvendig å bytte ut defekte detektorer. Styret tok kontakt med en tidligere ansatt i Tyco den 27.05.24 og fikk vite at firmaet var lagt ned i Norge, men at han skulle kontakte en kollega som driver et eget firma som utfører service på brannvarslingsanlegg.

Styret fikk på denne måten kontakt med Terje Steffens i Brannsystemer AS, og det ble avtalt service på anlegget den 12.06.24. Som tidligere ansatt i Tyco hadde han kjennskap til sameiets gamle anlegg. Sentralen har siden den 19.06.19 gitt feilmelding om at det mangler driftsdata («Enhet uten oppstartsdata...»). En defekt detektor ble da byttet ut, men det har ikke lyktes å nullstille alarmen og fjerne feilmeldingen. Terje gjorde et forsøk på å skifte ut detektoren som utløser feilmeldingen på nytt, men lyktes ikke med å nullstille sentralen og fjerne feilmeldingen. På tross av feilmeldingen fungerer anlegget ellers.

Det ble gjennomført en årskontroll av anlegget samt at trykksettings aggregatet, som lager overtrykk i hoved trappeløpet ved brannalarm, ble sjekket. Batteriene som forsyner brannvarslingsanlegget ved strømbrydd, ble kontrollert og viste seg å ha for lav spenning. Disse ble byttet dagen etter. Det er signert en servicekontrakt med Brannsystemer AS slik at sameiets gamle anlegg kan holdes ved like fram til nytt brannvarslingsanlegg kommer på plass senest når leilighetene på loftet skal ferdigstilles. Da vil hele anlegget måtte byttes og alle seksjoner tilknyttes den nye sentralen. Brannsystemer AS har varslet at de kan bistå med å anbefale et egnet anlegg.

Kontroll av brannslukningsutstyr

Beboere ble varslet om å sette ut sine brannslukningsapparater utenfor inngangsdøren sin den 12.02.25, og Aktiv Brannvern AS gjennomførte kontroll av samtlige apparater i leilighetene i tillegg til apparatene i fellesarealene. Ifølge brannvern forskrifter skal apparater kontrolleres hvert 5. år og gjennomgå en egen service hvert 10. år. Siste kontroll av brannslukningsapparater i leilighetene i Camilla Colletts vei 15 ble gjennomført i september 2019. Denne gangen var det 27 apparater som måtte ha 10-års service, og fem stykker ble byttet ut med nye fordi de var gått ut på dato. Tre leiligheter fikk ikke satt ut sine apparater til den avtalte tiden, men servicemannen satte ut 3 godkjente apparater, som disse beboerne fikk byttet til senere.

Service på heisen

Orona Norway AS har utført kontroll og ettersyn av heisen ved 4 besøk, den 04.01.24, 25.03.24, 04.07.24, & 09.10.24. I henhold til kontrakten skal det være minimum 4 servicebesøk per år. Det ble utført vedlikeholds service utover rent kontroll og ettersyn den 04.07 – «justering av slagdør og dørpumpe i 2. etasje., renovering av sjaktdør låser, rep. av nødsignals knapp & justering av strekkvekt brytere». Dette utgjorde en ekstrakostnad på kr. 6.562,50. Den 10.07 måtte Orona tilkalles igjen fordi heisdøren i 2. etasje ikke ville lukke automatisk og dermed forstyrret heisens gang. Det ble påpekt av heismontøren at dørpumpen på heisdøren i 2. etasje måtte byttes – ekstrakostnad kr. 3.750. Styret kontaktet da sameiets låsesmed for å kunne utføre dette til en rimeligere pris. Låsesmeden fant at dørpumpen kun trengte noe justering, men kom med råd om tiltak for å lette åpning av heisdøren i 2. etasje. Denne døren har vært svært tung å åpne sammenliknet med dørene i de andre etasjene. Styret vil ta tak i dette på et senere tidspunkt. Heisfirmaet ble igjen tilkalt den 13.11. pga. heisstans. Servicereport fra besøket beskriver – «Låsfel. Rättat o tilpassat. Konroll dörrar o lås» (svensk) – kostnad kr. 6 675. Etter et planlagt strømbrydd i området rundt sameiets adresse måtte heisen settes i gang igjen av Orona den 29.11 – kostnad kr. 975. Enhet for heiskontroll ved Plan & bygningsetaten utførte sikkerhetskontroll av heisen den 01.02.25 og kom med sine bemerkninger – kostnad kr. 4.687,50.

Oppfølging av ventilasjonsanlegget

Servicetekniker fra Klimakontakten AS besøkte sameiet den 28.06.24 og tok prøver av luft gjennomstrømningen i takluker på badrom i utvalgte leiligheter. I leilighet 103 ble det målt 64 m³/time, som er bedre enn kravet. I leilighet 104 ble det målt i underkant av 50 m³/time. Det var altså noe forskjell mellom venstre og høyre side av bygget, som er

knyttet til hver sin vifte på loftet. Lengre opp i etasjene ble det målt ca. 100 m³/time i leiligheter 402 og 407. Resultatene tyder på at det kan være nødvendig med en innregulering for å få til lik avtrekk i leilighetene. Det innebærer at man må justere inn åpningen i tak luken på badet i alle leiligheter samtidig for å få gjennomstrømningen tilnærmet lik. Styret må vurdere å organisere dette fremover.

Serviceteknikeren fikk også tatt en visuell kontroll av viftene på loftet. Det var kommet klager fra beboerne om søppel lukt i fellesarealene. Serviceteknikeren befarte portrommet og kom til at det var sannsynlig at søppel lukt siver inn gjennom filteret på luftinntaket til trykksettings aggregatet i taket i portrommet. Problemet er større i varmt vær. Styret har ikke mottatt noen forslag til løsning på problemet annet enn å flytte containere som lukter lengst vekk fra nevnte luftinntak.

Beboer/eier av den ene kjellerleiligheten (U3 – seksjon 41) varslet i slutten av juli/begynnelsen av august at ventilasjonsanlegget var defekt. Dette er et balansert ventilasjonsanlegg og inngår i sameiets ansvar for vedlikehold. Først den 12.09 var det mulig å få besøk av servicetekniker fra Klimakontakten AS, som befarte anleggene i samtlige 3 kjellerleiligheter. I U3 ble det fastslått at komponenter var brent i stykker. Senere har det vist seg at dette med stor sannsynlighet skyldes at rotter har gnagd i stykker ledninger og komponenter. I de to andre kjellerleilighetene finnes det vifter over komfyren i hver leilighet som sørger for avtrekk fra både platetopp på komfyren og gjennom luke i taket på badet. Både viftene og rørene viste seg å være helt tette slik at ventilasjonen hadde stoppet opp.

Den 26. & 27.11.24 renses ventilasjonsteknikere fra Espelid Ventilasjon Service AS viftene og rørene i kjellerleiligheter U1 og U2 på oppdrag for Klimakontakten AS. Anlegget i U3 måtte vente da rottene måtte bekjempes først (se eget avsnitt om rotteproblemet).

Forsikringsselskapet (Gjensidige) har etterlyst tilbud på oppdraget med utbedring av det balanserte anlegget i U3. Den 26.03.25 sendte styret forespørsel til 3 ulike firmaer med ventilasjons kompetanse, inkludert Klimakontakten AS, om å gi et slik tilbud. For øyeblikket er det avtalt befaring med 2 av disse. Når styret har mottatt et tilbud vil Gjensidige bli kontaktet for å utbetale erstatning, og utbedring vil bli gjennomført.

Service i fellesvaskeriet

Styret fikk en melding om at det lekket fra døra til vaskemaskinen i fellesvaskeriet. Electrolux Professional AS ble kontaktet og sendte en servicemann den 13.08.24, som fant ut at avløpsventilen var defekt og måtte byttes. Dette kostet kr. 8.887,50.

I henhold til avtale med Electrolux Professional AS ble det utført årlig service på felles vaskemaskin og tørketrommel den 16.10.24.

Bekjempelse av rotter i kjelleretasjen

Styret har tidligere mottatt meldinger om at det har vært observert rotter utenfor kjellerleilighetene i bakgården. Den 24.04.24 mottok styret tekstmelding fra beboer og eier av seksjon 39 (kjellerleilighet U1) om at han hadde oppdaget en rotte under terrassen utenfor leiligheten, som snek seg opp iblant. Den 29.09 mottok styret en tekstmelding fra beboer og eier av seksjon 41 (kjellerleilighet U3) om at han hadde observert rotter i leiligheten, og at disse hadde gnagd i stykker kabelen til oppvaskmaskinen. Styret varslet Norsk Hussopp Forsikring (NHF – underleverandør av Gjensidige Forsikring) om problemet. De sendte skadedyrfirmaet, Rentokil Forsikring Norge AS, på en befaring den 01.10.24. Servicetekniker fra Rentokil gikk gjennom leiligheten og fellesarealene. Beboer forklarte at han hadde observert tegn til rotter fra august en gang i form av lyder fra vegger og himler samt lagt ut feller og fanget et individ. Ifølge beboer hadde ventilasjonsanlegget sluttet å virke fra mai 2024. Serviceteknikeren fant rotteavføring i himling over leiligheten og over felles korridor samt i felles vaskekjeller. Han stengte av åpninger i vegg inn til vaskeriet fra gatesiden med nye metallrister for å stenge ute rottene. Her hadde gamle metallrister over ventilasjonsluker rustet i stykker. Det var rustet et hull i en dør inn til bod huset i bakgården, som teknikeren også sikret med en metallplate. Hensikten med tiltakene var

å stenge rottene fra tilkomst inn til bygget. Det ble utplassert flere klapp feller.

På nytt besøk den 07.10 ble himling over badrom i leilighet U3 undersøkt, og det ble montert vilt kamera for overvåkning av trafikken. Det ble laget luke opp til himling over kjellerbod, som grenser til nevnte badrom, for å følge med på aktiviteten. Det ble oppdaget en del rotte avføring også her. Det ble ordnet tilgang til kjellerboder i nærheten der Rentokil også undersøkte for tegn til rotte aktivitet. Det var ingen spor etter rotter i disse bodene eller i naboileiligheter i kjelleretasjen. Rentokil var på servicebesøk 09. & 15.10 for å sjekke feller og undersøke videre hvor rottene hadde tilgang til bygget. De gjorde deteksjon av rotter med sitt utstyr den 18, 24. & 31.10.

Nabogården i Camilla Colletts vei 15 har i lengre tid hatt problemer med rotter i kjelleren. Styret tok kontakt med styret i nr. 17 for informasjon om forholdene der. Rentokil fikk tilgang hos naboen den 01.11 og fikk befart krypkjelleren under deres portromsgang, som går parallelt, vegg i vegg med portromsgangen i nr. 15. Det var mye rotteavføring der og flere åpninger der rotter kan finne veien inn til bygget i nr. 17, samt en åpning i retning bakgården, som kunne være en mulig tilgang til nr. 15. Nabogården hadde påbegynt støpning i krypkjelleren for å sikre mot rotter, men arbeidet var ikke fullført. Rentokil anbefalte sikring av nevnte i åpning i enden av krypkjelleren i nr. 17 som tiltak for å stenge rottene ute. Videre anbefalte de rens av rotte ekskrementer & desinfisering i himling over badromstak, felles gang og nærmeste bod. Alle de nevnte tiltak ble utført den 26.11.24 for sameiets regning til kr. 19.715. Rentokil var innom leilighet U3 på ytterligere et par besøk den 04. & 19.12 for sjekk av feller. Ifølge beboer monterte de også hindringer for rottenes ferdsel i baderoms vegg.

Umiddelbart etter de sistnevnte tiltak var det fortsatt aktivitet, men servicemannen fra Rentokil tok kontakt den 23.01.25 og meddelte at beboer ikke hadde hørt noe aktivitet fra rottene på en stund. Rentokil og NHF valgte derfor å avslutte saken og konkluderte med at tiltakene hadde virket. Den 04.02 ringte beboer styret og meldte om at han hadde hørt en rotte i soveromsveggen. Siden det ene tilfellet har beboeren bekreftet overfor styret at han ikke har hørt noe. Selv om det aldri ble påvist med sikkerhet hvordan rottene har funnet veien inn i bygget har styret valgt å la saken ligge til beboer eventuelt bekrefter at aktiviteten har tatt seg opp. I tlf. samtale den 07.03 med styreleder i nr. 17 kommer det fram at de nå har fullført støpning av krypkjelleren sin, og at dette kanskje kan bidra til ytterligere sikring mot rotter i nr. 15. Sameiet har kun lagt ut for nevnte beløp i sikringstiltak utført av Rentokil samt egendal på kr. 10.000. Resten dekkes av forsikringen.

Utdeling av nøkler til Helt Hjem / avisbudene

Styret tok kontakt med Helt Hjem Distribusjon Oslo den 11.07.23 i forbindelse med innbrudd i et par postkasser i sameiet for å høre hvilken tilgang deres buder hadde til bygget. Etter en stund svarte Helt Hjem tilbake den 11.09. at nøkkelen de hadde var registrert mottatt i 2008, og at den ikke fungerte. Styret ble igjen kontaktet av Helt Hjem den 20.11.24 med forespørsel om et par nøkler til inngangsdøren – en til morgenbudet & en reserve nøkkel. De leverer aviser, tidsskrifter og pakker. Uten nøkkel ville de måtte legge aviser utenfor og kansellere pakker bestilt av beboerne. Styret fikk kopiert et sett nøkler og overlevert disse den 30.12.24.

Kabel TV og bredbånd avtale

Sameiet tegnet en treårig avtale med Telia (tidligere Get) den 11.11.21 om levering av kollektivt bredbånd til beboerne med hastighet 50 Mbps og kollektiv TV & Strømming – 5 poeng – til henholdsvis kr. 110,- og kr. 150,- per seksjon per måned. F.o.m. 01.01.25 har prisen på kollektivt bredbånd tilbudet steget til kr. 126,25 per seksjon per måned, og på kollektiv TV tilbudet har prisen steget til kr. 236,74 per seksjon per måned – totalt kr. 362,99 per seksjon per måned. Den enkelte beboer kan kjøpe seg høyere bredbånd hastighet eller større kanal utvalg enn det som dekkes av den kollektive avtalen. Styret landet ikke på noen beslutning om å avslutte avtalen med Telia innen fristen den 11.08.24, og avtalen er forlenget automatisk for et år fra utløpsdato.

GlobalConnect, leverandør av bredbånd og fiber, kontaktet styret første gang den

20.10.20 med et tilbud på femårig avtale om levering av bredbånd og gratis installasjon av fiber i gården. Den 14.06.21 tok de igjen kontakt med forespørsel om fremføring av fibernett kabel gjennom sameiet da det var inngått avtale med naboene i Camilla Colletts vei 13 og 17. De trengte å strekke kabel fra sine nåværende kunder i Uranienborgvn. 12 og CCvei 19. Styret gikk med på dette, og fiberkablene ble trukket via loftet den 27.09.21. Dermed er det muligheter for sameiet å koble seg på fiber, hvilket omtales som fremtidens løsning med raskere og mer stabile signaler.

Det siste tilbudet presenterte Global Connect i en e-post den 13.08.24 med kollektivt bredbånd med hastighet 100Mbps til kr. 189,- per seksjon alternativt 1000 Mbps til kr. 199,- per seksjon – de to første månedene kostnadsfritt og ingen indeksregulering av prisene i avtaleperioden. Med tanke på kun bredbånd tilbudet er dette betydelig bedre enn Telias, som nå tar et tillegg på kr. 409,- per måned for seksjoner som ønsker å øke hastigheten fra 50 til 100 Mbs. Global Connect argumenterer med at det er færre som ser lineær TV i dag, og at etterspørselen etter stor bredbåndshastighet er større. De reklamerer med at de har inngått avtaler med 150 bygårder på Frogner siden sist. Deres tilbud i 2023 omfattet individuelle TV pakker som kunne kjøpes av beboere: Riks TV Favoritter til kr. 199, Riks TV basis til kr. 299 og Riks TV Rikspakken til kr. 399. Den minste pakken fra Riks TV kollektivt ble tilbudt til kr. 109 per seksjon via fellesutgiftene. Styret har hittil ikke hatt kapasitet til å sammenlikne TV pakkene med Telias tilbud eller å undersøke beboernes behov og ønsker. Styret har heller ikke hatt muligheten til å prioritere å følge opp en slik overgang, som innebærer installasjon av fiber kabler og utstyr i alle seksjoner.

På sameiermøtet 30.05.23 ble det vedtatt at kostnader til kollektiv TV/bredbånd fordeles likt blant sameierne og ikke etter sameiebrøk. Dette er iverksatt f.o.m. 2024.

Dugnad

Det ble organisert dugnad den 13.05.24 der 10-11 beboere / sameiere deltok i følgende oppgaver: feiet på terrassen og øvrige flater i bakgården, vasket av terrassemøbler, feiet korridorer i kjelleren, vasket lister og trapperekker i fellesarealer, feiet og vasket gulvet i portrommet, vasket lysekronen i entréen, vasket av postkasseflater og glass i inngangsdøren samt rensset takrennen på bod huset i bakgården. Styret gjennomførte en kontroll av fellesarealene og oppdaterte HMS dokumentasjonen. Styremedlemmene kjøpte inn nye puter til terrassemøblene da de gamle var skitne med tydelig avsetninger av mugg.

2. Gjenstående oppgaver

Gården med adresse Camilla Colletts vei 15 er av eldre dato og foruten selve bygget er det flere av sameiets fellesanlegg som trenger oppgradering/vedlikehold. Både styrets arbeidskapasitet og den enkelte sameiers økonomi setter en begrensning på hvor mye som kan oppgraderes av gangen. Flere av oppgavene som venter på å bli utført har derfor stått på styrets venteliste i lengre tid. De presenteres igjen nedenfor for at sameierne ikke skal glemme hva som bør gjøres. Sameiere oppfordres til å bidra til fremdrift ved å melde seg til styreverv eller bidra på den måten de klarer eller har anledning til for å få løst enkeltoppgavene ramset opp nedenfor.

a) Oppgradering av nødlysanlegget

Planlagt oppgradering av nødlysanlegget har måttet vente pga. andre oppgaver styret har måttet håndtere. Siste mottatte tilbud på oppgradering av nødlysanlegget var fra S.B. Pettersen AS den 14.03.18 og kostet kr. 241.163. I forbindelse med et nytt tilbud vil både pris og tekniske detaljer måtte oppdateres (se infoskriv nr. 2/2019 for detaljer). Styret har kontaktet andre leverandører nylig og venter på deres respons. Styret har også vært i kontakt med en brannteknisk konsulent som har bekreftet at sameiet er forpliktet til å ha et fungerende nødlysanlegg med markeringskilt, de grønne lampene som lyser og viser rømningsveiene, samt ledelys, de hvite lampene som lyser i rømningsveiene ved strømbryt. Det er innhentet midler fra sameierne ekstraordinært over de siste par årene slik at sameiet nå har spart opp tilstrekkelig til å kunne betale for nytt nødlysanlegg.

b) Rørfornyning av avløpsrør

Styret kom fram til at sameiet bør vurdere konsulentbistand i spørsmålet om rørfornyning og tok den 03.07.24 kontakt med OPAK. Etter ferien fikk styret svar tilbake i e-post den 20.08.24 (se vedlagt) om hva de kunne bistå sameiet med. Det ble besluttet å starte med å bestille en fagkyndig vurdering fra OPAK av tilstanden på avløpsrørene. Film opptak foretatt av TT-teknikk den 23.04.21 av 2 avløpsstammer og bunnledningen ble oversendt OPAK i tillegg til bilder tatt av avløpsrør under oppussing av badet i ulike seksjoner gjennom årene. Spesial rådgiver, Kim Nilsen, og kollega Ørjan Sjømo var på befaring den 02.04.25 og fikk se hvordan avløpsrørene var lagt opp i et utvalg leiligheter, på loftet og i kjelleren. OPAK fikk også oversendt tilbudene på rørfornyning gitt av TT Teknikk AS den 30.09.20 samt tilbud fra Olimb Rørfornyning AS gitt den 24.11.21. Basert på den oversendte dokumentasjonen og befaringen har OPAK laget vedlagt rapport, som anbefaler at rørfornyning iverksettes senest innen 3 år. Rørfornyning er et teknisk krevende prosjekt, og etter styrets oppfatning vil det kunne være en fordel å støtte seg på OPAKs kompetanse videre i prosessen med å innhente og vurdere et egnet tilbud. Det bør også vurderes om ikke sameiet skal benytte seg av fagkyndig bistand til å sikre et godt endelig resultat.

Rørfornyning med strømpeforing innebærer at alle avløpsrør med forgreninger renses og deretter kles innvendig med en strømpeforing, som deretter herdes. Styret hadde befaring med fagkyndig fra Olimb Rørfornyning AS den 06.08.20. Olimb har på sine nettsider god informasjon om hva rørfornyning innebærer, og det er også mulig å laste ned en godt gjennomarbeidet brosjyre (<https://olimb.no/rorfornyning/borettslag-og-bygg/>). Der opplyses det at, «Rørfornyning gir samme levetid som et nytt rør. Dette er slått fast i flere rapporter blant annet fra SINTEF». Olimb ga den 24.11.21 sitt tilbud som lå på omkring kr. 2 millioner for rørfornyning av 6 stammer og bunnledning. Kjøkkenstammer er ikke med da Olimb mener at disse er tilføyd senere i 1975, og at de derav er mye nyere. De reklamerer med at strømpeforing gir i praksis et nytt rør innvendig i de gamle avløpsrørene med levetid på minimum 50 år og påpeker at de har Sintef teknisk godkjenning for sin løsning.

Den 29.09.20 ble det gjennomført befaring av avløpsrørene i sameiet med Bjørn Eriksen fra TT-Teknikk AS, og tilbud på rørfornyning av samtlige innvendige stammer og grenrør ble mottatt påfølgende dag på til sammen noe over kr. 2 millioner. Også TT-teknikk AS reklamerer med Sintef teknisk godkjenning av sine metoder. Den 23.04.21 fikk TT-Teknikk i oppdrag å filme to avløpsstammer og bunnledningen. Rapport og filmer er tilgjengelig og kan brukes i den videre planleggingen. Rørfornyning vil være en skånsom og hensiktsmessig fremgangsmåte å oppgradere avløpsrørene på, og man slipper bygningsmessige komplikasjoner og kostnader ved en total utskifting av avløpsrørene. Tilbudene viser at kostnadene til rørfornyning også er store, men ifølge tilgjengelig informasjon blir det langt rimeligere og mindre belastende enn å skifte ut rørene. Både Olimb og TT-Teknikk er store operatører med flere referanser.

Rørfornyning med sprøyteforing er en annen fremgangsmåte, som vil være noe rimeligere ifølge opplysninger styret har mottatt. Firmaet, Proline Norge AS, utfører rørfornyning med denne metoden og reklamerer med Sintef teknisk godkjenning. Olimb bemerker i sin brosjyre at de kun bruker sprøyteforing der det ikke er mulig å benytte strømpeforing og angir at sprøyteforing av et helt rørnett ikke vil gi samme levetid som strømpeforing. Styret har hittil ikke hentet inn tilbud fra leverandører som utfører sprøyteforing og heller ikke tilbud på strømpeforing fra andre leverandører enn de nevnt over.

Lekkasje i et avløpsrør den 08.04.21 omtalt under «Gjennomførte tiltak» i infoskriv i 2023 skapte mye bry for mange parter i tillegg til at sameiets forsikringspremie økte som følge av store erstatningsbeløp. Lekkasje i en stamme tyder på at øvrige avløpsstammer også er kommet til en kritisk alder siden man kan anta at de opprinnelig ble montert på samme tid. Ifølge Olimb Rørfornyning er det 6 stammer som løper fra loftet og ned til kjelleren. I løpet av den senere tids oppussing av badet er flere av disse stammene kommet til syne fra bak rørkasser, og både rørleggere og andre entreprenører har bemerket at avløpsrørene virker høyst modne for rehabilitering. Fagkyndige kan anslå stammenes alder i tillegg til at det ligger synlige rustavleiringer fra rørovergange.

Sett bort i fra stammen nevnt over som er knyttet leiligheter 505, 405, 305, 205 ble stammen knyttet 507, 407, 307, 207 påpekt i 2020 under oppussing av baderommene i

leiligheter 207 og 307. I 2021 ble avløpsstammen gjennom leiligheter 500, 400, 300, 200 og 101 påpekt av entreprenøren i forbindelse med oppussing av baderommet i leilighet 400. Det ble gjort overveielser om man skulle bytte rørstrekningene på de nevnte baderommene, men man valgte å avvente innvendig rørfornyning da utskifting innebærer store bygningsmessige inngrep hvis man skal skifte ut rørene gjennom etasjeskillene.

En tredje avløpsstamme som knytter leilighetene 502, 402, 302, 202 og 103 har gjentatte ganger skapt problemer ved at den tettes igjen like nedenfor leilighet 103. Dette kan ha sammenheng med at avløpsrøret gjør en krapp sving nedenfor leiligheten, men det kan også skyldes at røret må rehabiliteres. Både i 2015 og 2016 måtte røret spyles, og den siste gangen oppstod lekkasje i bodene nedenfor. Senest den 07.03.22 oppdaget beboer i 103 igjen tegn til at røret var tett, og på nytt måtte spyling bestilles.

Finansiering av rørfornyning

Per 07.04.25 er sameiets restgjeld på kr. 1.823.120. Rentesatsen er per tiden 7,35%. Ut ifra dette er det anslått at de totale rentekostnadene i 2025 blir på kr. 132.356. Det var opprinnelig tenkt at rørfornyning skulle dekkes gjennom ytterligere låneopptak, men styret er kommet til at dette ikke lønner seg for sameiet. Den enkelte seksjonseier vil ved behov kunne ta opp et privat lån til lavere rente enn sameiet. Styret vil derfor anbefale at rørfornyning finansieres gjennom direkte innbetaling i passende avdrag fra sameierne. Sameiet har også spart inn kr. 840.215 til vedlikehold gjennom ekstraordinære innbetaling. Dette skal også dekke andre nødvendige prosjekter (bl.a. oppgradering av nødlysanlegg samt oppgradering av brannvarslingsanlegg).

Det gjenstår å få oppdatert tilbudene sameiet har fått inn fra Olimb og TT-teknikk og eventuelt hente inn flere tilbød. Styret ser for seg at sameiet må utarbeide en kravspesifikasjon til leverandørene slik OPAK anbefaler. Når et egnet tilbud er valgt vil prosjektet måtte planlegges da beboerne i perioder under arbeidene ikke vil kunne bruke sine baderom, og det settes opp utvendig toalett container.

c) Oppussing av gamle baderom og forebygging av lekkasjer

Sameierne har ved flere anledninger blitt opplyst om faren for lekkasje fra gamle baderom, og styret ønsker nok en gang å minne om den enkelte sameiers ansvar i den forbindelse. Sameiet Camilla Colletts vei 15 ble stiftet den 07.04.2005 etter at gården ble gjort om fra hotell til eierseksjoner. Baderommene i gården ble ikke pusset opp under denne ombyggingen slik at disse ikke er bygget opp etter dagens forskrifter. I dag kreves det en vanntett membran under gulvflisene som er klemt inn under slukene, og som kan lede bort fuktighet som har trengt under gulvflisene. Det er ikke blitt organisert noen felles oppussing av baderommene, men enkelte sameiere har siden sameiets opprettelse tatt eget initiativ til å pusse opp badet. En renovering av badet til dagens standard innebærer blant annet at gulvfliser pigges opp og fjernes slik at nytt gulv kan støpes og membran legges på nivå med og klemt inn under sluket. Deretter legges varmekabler og nytt flisegulv.

I hotellets dager har baderommene i bygget blitt pusset opp kun overfladisk, og det er blitt støpt nye lag med betong og nye fliser oppå hverandre uten at man har pigget ned til slukets nivå. Slukene på de opprinnelige badene ligger derfor et stykke lavere enn dagens gulvnivå. Når de gamle støpejernslukene tettes med hår og avfall stiger avløpsvannet over slukets metallkant og trekker inn i betongen. Dersom ikke sluket renses, og vannet blir stående slik over lengre tid vil det trekke gjennom etasjeskillet og kan forårsake fuktskader i tak og vegger i etasjen under. Den 24.03.20 oppstod en lekkasje ned til et bad i leilighet 306 som følge av et tett sluk på badet i etasjen over med påfølgende fuktskade i tak og vegger. Fra sluket på det badet i 306 hadde det også lekket til tak og vegger i underliggende bad (206). Forsikringsselskapet (Gjensidige) innvilget en skadeserstatning på kr. 87.431 (minus egenandel) per bad for påførte fuktskader. Det måtte settes inn tiltak for tørking av badene, men for øvrig ble det ikke gjort noen bygningsmessige arbeider.

Betingelsen fra Gjensidige for å utbetale erstatningen var at årsaken til lekkasjen fjernes, hvilket ville bety at badene som var opphavet til lekkasjen måtte pusses opp (renoveres).

I ettertid har erstatningen blitt utbetalt, og styret har satt beløpene på en egen konto til utbetaling når de nevnte badene i fremtiden blir pusset opp. Siden nevnte lekkasje oppstod har begge disse seksjonene blitt solgt og de nye eierne er blitt gjort oppmerksom på at de disponerer erstatningsbeløpene når de bestemmer seg for å pusse opp badet. Gjensidige har varslet at sameiet må ta ansvar for å skifte ut støpejerns slukene i bygget, og at fremtidige skader som følge av lekkasjer av denne sorten ikke blir erstatningspliktige. Utskifting av gamle sluk innebærer i virkeligheten at badene må pusses opp / renoveres etter dagens forskrifter. Gulvene må pigges ned til slukets nivå og støpejerns sluket deretter pigges ut og erstattes. Følgelig må også veggene skiftes ut for at membran og tetting skal gjøres forskriftsmessig.

Dette medfører at sameiere med gamle badrom med støpejerns sluk må ta ansvar for at sluket på badet renses regelmessig, og at vannstanden i sluket aldri overskrider kanten på sluket. Dette må de gjøre selv eller sørge for at deres leietakere gjør for å unngå lekkasje til badet i etasjen under. I motsatt fall kan sameieren bli erstatningspliktig for fuktskader påført leiligheten i etasjen under.

På gamle badrom kan også lekkasje oppstå dersom det søler større vannmengder utenfor badekar eller dusjkabinett på flisegulvet. De gamle membranene er ikke nødvendigvis tette og vann som trekker inn i fugene mellom flisene kan finne veien gjennom etasjeskillet til underliggende bad og forårsake fuktskader. Den 04.06.21 meldte en beboer i 301 om lekkasje fra taket på badet. Dette viste seg å komme fra badet i etasjen over der en kran til badekaret hadde stått og lekket ned på flisegulvet over lengre tid. Eierne av leilighet 401 valgte deretter å ta ansvar og pusset opp badet sitt.

Sameiere med eldre badrom må også ta ansvar for at større mengder vann ikke drypper/renner ned på flisegulvet fra kraner, servant, badekar, dusjkabinett osv. De må passe på dette selv, eller sørge for at deres leietakere gjør det. I motsatt fall kan sameieren bli erstatningspliktig for fuktskader påført leiligheten i etasjen under.

Styret kjenner per i dag til 12 seksjoner i sameiet med badrom som er blitt renoveret og oppgradert i tråd med dagens forskrifter. Badrom i leiligheter 402 (2015), 205 (2018), 506 (2020), 401 (2021), 400 (2022), 302 (2022), 502 (2022), 104 (2023) & 204 (2024) er blitt renoveret på eiernes eget initiativ. Leiligheter 207 (2020), 307 (2020) og 405 (2022) er blitt pusset opp i forbindelse med erstatningsoppgjør etter lekkasjer. Eier av kjellerleilighet U1 oppgir at hennes bad allerede er bygget opp i henhold til dagens forskrifter med sluk og membran. Om det er foretatt fullstendig renovering, delvis oppussing eller andre påkostninger på andre badrom siden hotellet ble bygget om til leiligheter har ikke styret en fullstendig oversikt over.

Styret mottok melding den 30.11.22 fra den ene tilbyderen av tilbud på rørfornyng, Olimb Rørfornyng AS, om at de har fått på plass en løsning for renovering av gamle sluk (se vedlagt). Dette kan være en løsning som forebygger lekkasjer fra sluk på gamle badrom og må utforskes videre av styret i forbindelse med planene for rørfornyng i nærmeste fremtid.

d) Portrom & bakgård

Etter at tildekking av takpappen i bakgården er gjennomført (se under avsnitt 1. Gjennomførte tiltak) er det naturlig å følge opp med en egnet løsning for plassering av søppelkontainere og sykkelparkering. Søppelkontainerne står fortsatt inne i portrommet, noe som ikke er i tråd med brannforskriftene da det ikke skal forekomme lagring i rømningsveiene. Egnede sykkelstativer må skaffes.

e) Takras og revet baldakin

Baldakinen over hovedinngangen var gammel og slitt, og ble byttet ut i 2016 til kr. 32.000. Siden sameiets stiftelse i april 2005 har det ikke forekommet at snø og is har rast ned fra taket og perforert baldakinen. Den nye baldakinen derimot ble revet i stykker på 2 steder ytterst mot frontplaten den 15.02.19 som følge av at store isbiter raste ned fra taket. Styret fikk tilbakemelding om at baldakinen ikke lot seg repareres lokalt og måtte byttes. Nok en gang ble det investert kr. 32.000 i å skifte ut baldakinen. Det viser

seg dessverre at taket ikke er godt nok sikret, og at det ved skiftende temperaturer vinterstid dannes isbiter som raser ned fra taket. Dette ser ut til å ha blitt et mønster. På samme sted som tidligere ble baldakinen igjen revet opp av isbiter som raste ned den 13.01.22. Den revne duken på baldakinen ble tapet med sterk tape den 28.08.22. Den 19.03.23 var igjen duken revet på samme sted, altså for 3. gang.

Styret har hatt en oppfatning av at feil og mangler ved takarbeidene i forbindelse med lofts-utbyggingen i 2015 (se eget info-skriv) forårsaker økt nedsmelting av snø og is og dermed oftere takras. Det siktes da særlig til luftesjiktet i skråtaket mellom tårnene på gatesiden som i henhold til fagkyndige er skadet etter innsetting av takvinduer. Luftesjiktet har til hensikt å isolere taket fra varmen som kommer innenfra bygget. Styret kontaktet Jan Saku i OPAK for en vurdering og fikk i e-post den 07.02.22 en tilbakemelding om mulige årsaksforhold. Skau påpeker at det under takomleggingen av gatesiden i sameiets egen regi i 2011 kun ble montert en rad snøfanger på skråtaket rett ovenfor baldakinen da det er mindre enn 6 meter fra møne til takrenne. Der avstanden er over 6 meter kreves 2 rader. Etter utbygging av loftet i 2015 er det montert to rader med 3 takvinduer i skråtaket rett over baldakinen. Der det er takvinduer øker snøsmeltingen og dermed belastningen på snøfangeren. Han bekrefter at et ødelagt luftesjikt også bidrar til mer varmesmitte og større snøsmelting.

Skau påpeker samtidig at det har vært meteorologiske forhold vinteren 2022 som har ført til større isdannelse, og at dette sannsynligvis var tilfellet i 2019. Han har mottatt henvendelser fra andre sameier om samme problem der isbiter sklir under snøfangerne. Han kunne dermed ikke bekrefte at snøsmeltingen og nedfall av is alene har sin årsak i utbyggingen av loftet. Skau anbefalte at nåværende snøfanger (2 rørs, som er typegodkjent) byttes ut med trerørssnøfanger med netting, som fanger isbitene. I tillegg anbefalte han varmekabler som smelter snø og is på nedsiden av snøfangeren.

Regelmessige ras med snø og is fra taket utgjør ikke bare en materiell skaderisiko, men i høyeste grad en risiko for personskader. Dette gjelder særlig når det raser der folk ferdes til vanlig. Sameiet bør følge rådet fra OPAK og sikre taket bedre vet å bytte ut eksisterende snøfanger med trerørs snøfanger med netting samt varmekabler på taket rett over de stedene det ferdes folk. Det gjelder på gatesiden mellom tårnene og rett over portromsinngangen. I tillegg er det rapportert om takras mot bakgården rett over portromsutgangen. Forutsatt at det er satt opp stillaser anslo Skau i 2022 en pris på kr. 1.250 eks. mva. per meter for materiell og arbeid med å montere slike snøfangere. Det anslås at det er 8 m mellom tårnene på gatesiden og 3 m på gate og gårdsside over portrommet. Totalt utgjør dette en kostnad på minimum kr. 21.875 (2022 pris). Styret hadde planlagt å gjennomføre dette når arbeidene med utbedring av taket påbegynnes. Takarbeidene venter på en avklaring mellom sameiet og utbygger av loftet og er ikke kommet i gang i skrivende stund – se eget info skriv om forhandlingene mellom partene. I forhandlingene gjennom 2024 og 2025 har styret foreslått at loftseier tar denne kostnaden siden problemet med takras kan tilskrives utbyggingen som har funnet sted.

I forbindelse med flere av de nevnte rastilfellene har også frontskiltet (merket med «Park Ambassadeur») blitt skadet og blitt skiftet ut den 28.08.22.

f) Installasjon av strømmålere til leilighetene

Det er utfordringer knyttet til gjennomføring av dette prosjektet, men tas for ordens skyld med på listen. For nærmere beskrivelse av disse vises det til infoskriv nr. 1 /2019 m/ vedlegg samt skriv fra styret «Strømmålerskap til leiligheter i CCvei 15 – bakgrunns info» sendt ut med sakspapirene til sameiermøtet i 2019.

3.Den daglige drift

Vaktmesteroppgaver og ukentlig rengjøring

Siden den 15.10.23 har leietaker, Sebastian Starowiz, hatt ansvaret for den ukentlige rengjøring i gården, og han har utført oppdraget til alles tilfredsstillelse. Leietaker, Mukhtar Barakat, har fungert som vaktmester. Han er ikke faglært, men stiller opp ved eventuelle forespørsler om hjelp med lufting av radiatorer og andre praktiske spørsmål.

Han har sluppen inn service personer, skiftet og handlet inn lyspærer og stilt opp ved enkle tekniske problemer. Ved siden av dette har pensjonert vaktmester, Kari Bang, også stilt opp for å gi tilgang til servicepersoner. Hun har dessuten kjøpt inn krukker til å pynte hver side av hovedinngangen og sørget for å kjøpe inn blomster/busker til disse.

Sameiet er helt avhengig av service personer innen ulike fagfelt til å følge opp tekniske installasjoner og utføre andre oppgaver. Styret har stilt opp på de fleste av disse besøkene for tettest mulig oppfølging.

Klager over støy og røyk

Styret fikk første gang melding fra en beboer i 3. etasje den 13.05.24 om hasjlukt i leiligheten og deretter igjen den 09.09.24 fra samme beboer. Den 10.01.25 kom det en ny klage fra en annen beboer i samme etasje om ubehagelig hasjlukt i leiligheten, som hadde tiltatt. Flere andre beboere kunne bekrefte dette, og styret sendte ut et felles varsel den 12.01.25 til beboerne på den siden av gården om at det var kommet inn klage på forholdet. Etter dette har ikke styret mottatt klager.

Styret mottok klage fra en beboer på gårdssiden om høy musikk og festing i sene timer. Det virker som dette kan være et problem på sommerstid og i varmt vær, men styret mottok ikke flere klager. Det var heller ikke andre beboere som fremmet klager, så styret foretok seg ikke noe i den saken.

Den 11.02.25 mottok styret en klage fra en beboer i 5. etasje over høy musikk spilling i flere timer over en periode fra naboen under. Styret tok kontakt med naboen og formidlet klagen, og hun sa seg villig til å skru ned musikken. Imidlertid ønsket hun å formidle at hun også kunne høre godt dataspill med høyt volum fra naboen i etasjen over når vinduene stod oppe. Begge beboerne ble henstilt om å ta hensyn til hverandre og samtidig utvis noe toleranse. Hittil har ikke styret mottatt nye klager.

4. Tvisten mellom sameiet og utbygger av loftet

Det vises til informasjonsskriv fra styret m/ vedlegg sendt sameierne i fjor den 13.05.24 (Info-skriv nr. 1/2024) samt informasjon sendt tidligere år i forkant av sameiermøtene om forhandlingene mellom styret i sameiet og eier/utbygger av loftet, Herkules Konfeksjonsfabrikker AS (omtalt som HC). HC tok den 09.05.19 ut stevning til Oslo tingrett for å få en rettsavgjørelse på 5 punkter det var uenighet om (se stevningen vedlagt tidligere infoskriv). Hovedsakelig var det uenighet om hvilken sameiebrøk som skal gjelde for de planlagte loftsleilighetene samt hva sameiet skal dekke av kostnader HC har hatt i forbindelse med takomlegging på gårdssiden i perioden fra årsskiftet 2014/2015 da utbygging av loftsleilighetene ble igangsatt til oktober 2015 da prosjektet ble stanset.

Rettsak i Oslo tingrett var berammet til den 18.11.19, men ble stanset av partene etter at det på befaring den 29.10.19 med OPAK konsulent, Jan Skau, ble påpekt en rekke feil og mangler ved tak-arbeidene utført i 2015, som han varslet om i e-post samme dagen. Partene ble da enige om å stanse rettsaken fram til OPAKs skriftlige rapport fra befaringen var ferdigstilt (se «OPAK rapport fra befaring av tak 23.12.19» sendt tidligere). Partene mottok rapporten den 23.12.19.

For ordens skyld følger en oppsummering nederst i dette skrivet av samtlige tvistepunkter før feil og mangler ved taket ble påvist.

4.1 Feil & mangler ved tak-arbeidene oppdaget 29.10.19

OPAK rapporten påpeker flere forhold som må utbedres og anbefaler til slutt at hele gårdstaket legges om på nytt på tilsvarende vis som på gatesiden. HC engasjerte egen sakkyndig, som kom frem til at det var tilstrekkelig å utbedre deler av arbeidet med takomleggingen. Etter å ha blitt presentert for rapporten uttalte HCs entreprenør fra 2015 Haga & Berg Entreprenør AS, at reklamasjonen var fremmet for sent, og at den alminnelige foreldelsesfrist på 3 år var utløpt.

Etter anbefaling fra sameiets advokat bestilte styret en vurdering av taket og takterrassen av ytterligere to uavhengige konsulenter – 1) HR Prosjekt AS og 2) SINTEF (begge rapporter vedlagt info-skriv i 2021). Hensikten var å få klart fram så objektivt som mulig hva som anses som feil & mangler ved arbeidene gjennomført på taket og takterrassen under utbyggingen i 2015.

Med utgangspunkt i alle tre nevnte rapporter utarbeidet sameiets advokat den 09.12.20 et brev til HCs advokat med krav om retting av en liste med spesifiserte feil & mangler ved taket (vedlagt info-skriv i 2021 «Brev til advokat Haugaard 09.12.20 uten bilag»). I svar fra HCs advokat den 16.12.20 ble det anmodet om at partene forsøker å løse denne delen av saken utenom rettsapparatet, og at HC var innstilt på å dekke kostnadene med utbedring og da med utgangspunkt i HR Prosjekt sin rapport.

OPAK v/ Jan Skau har gitt uttrykk for at løsningen med bruk av sutak-plater (forenklet undertak) i takomleggingen fra 2015 ikke er egnet i Camilla Colletts vei 15 pga. takets sammensatte struktur med overlys, takvinduer, buet ark osv. samt at sutak-plater under glasert takstein vil bli utsatt for mye inndrev av fuktighet. I rapporten anbefales derfor at taket legges om slik som på gatesiden med et bærende undertak. HC har fått tilbakemelding fra sin entreprenør og den sakkyndige de engasjerte at kritikken går for langt, og at sutak-plater er en godkjent løsning samt at øvrige metoder som er benyttet er vanlige. Sintef rapporten påpeker at løsningen med forenklet undertak ikke er like hardfør som løsningen valgt på gatesiden, og at et forenklet undertak forutsetter at det tettes mot vannlekkasje i alle overganger mellom skråtaket, overlys, gavler osv. Dette er ikke blitt gjort. HR Rapporten bekrefter dette behovet for å tette i overganger, men at sutak-plater kan benyttes. Alle rapportene skisserer en delutbedring der det legges underlagspapp i alle overganger mellom sutak-plater og overlys, gavler, buet ark, osv.

HC tok ut forliksklage mot Haga & Berg som følge av de påpekte feil og mangler og ventet på behandling av saken, som var berammet til den 04.02.21. Saken ble utsatt flere ganger under pandemien. Haga & Berg anså reklamasjonen for å være fremmet for sent, og at saken var foreldet. Styret mottok e-post fra HC den 02.09.21 om at Haga Berg ikke hadde vært villige til å møtes i forliksrådet til ny megling 08.09.21. HC tok saken videre til tingretten, og styret mottok melding den 07.02.22 om at HC og Haga Berg hadde vært gjennom rettsmegling i tingretten og blitt enige om en fremdriftsplan for arbeidene med å utbedre taket i Camilla Colletts vei 15 med det utgangspunkt at Haga Berg skulle fortsette som entreprenør. Konklusjonene i OPAK rapporten var i stor grad basert på overfladiske visuelle observasjoner gjennomført på befaringene samt bilder tatt av styret underveis i takomleggingen i 2015. Den understreket derfor nødvendigheten av å undersøke den faktiske oppbyggingen av taket ved å delvis demontere beslag og takstein. HC og Haga Berg var enige om å dele på kostnadene til montering og demontering av stilas til dette formålet. HC skulle engasjere HR Prosjekt som konsulent, som sammen med HCs arkitekt, skulle utarbeide et komplett produksjonsunderlag (detaljerte beskrivelser og tegninger med henvisning til bygg-detalj blader). Haga & Berg skulle så inngi pris på utførelse av det beskrevne arbeidet, og partene skulle forhandle om en redusert pris.

Det ble montert et 12 m bredt lettstillas i bakgården, og den 10.05.22 ble det gjennomført en befaring med representanter fra HC, Haga Berg og styret samt at Erling Skott fra HR Prosjekt (forfatter av den ene tak-rapporten) og HCs arkitekt stilte. Sameiets konsulent, Jan Skau fra OPAK, kunne først møte på en egen befaring med sameiets styreleder dagen etter. Skau demonterte takstein, tok bilder og fikk fastslått at en del av de feil og mangler beskrevet i rapportene faktisk forelå. Feilene påpekt på gatesiden kunne ikke undersøkes nærmere utvendig siden man ikke hadde stillas på gatesiden. Arkitekten skulle prosjektere en løsning for utbedring av taket på gatesiden. Her er luftesjiktet skadet etter at overlys og takvinduer ble montert i 2015.

Med utgangspunkt i sameiets liste med krav til utbedring av taket (brev av 09.12.20 vedlagt i 2020), de 3 utarbeidede rapportene samt den siste befaringen, lagde Erling A. Skott fra HR Prosjekt et forslag til utbedringstiltak, som HC kunne akseptere (vedlagt info-skrivet i 2023). Etter rådslagning med OPAKs Jan Skau kom styret fram til at man kunne fire på noen av de opprinnelige kravene til utbedring for å komme HC i møte og likevel få en akseptabel kvalitet på taket på gårdssiden om enn ikke like godt som på gatesiden.

Dette innebærer at sameiet er villig til å akseptere løsningen med forenklet undertak samt at høyden på lektene ikke alle steder er så store som anbefalt. Når det gjelder arbeidene utført på gatesiden derimot vil sameiet ikke aksepterer blikkenslagerarbeid som påfører noe som helst risiko for lekkasje eller forringelse av kvaliteten på det opprinnelige taket på gatesiden, som ble lagt om i regi av sameiet i 2011 – se styrets svar vedlagt infoskrivet i 2023.

4.2 Videre prosess mellom sameiet og utbygger/eier av loftet

Når det gjelder den formelle rettsprosessen mellom HC og sameiet ble saken i Oslo tingrett stanset i felles prosess skriv til retten den 30.09.19. I henhold til reglene blir saken hevet dersom den ikke kreves igangsatt av en partene innen to år. Da dette ikke hadde skjedd ble partene varslet om kjennelse i Oslo tingrett av 01.12.21 at saken var hevet. Tvisten mellom partene er ikke løst, men en behandling i retten krever at en av partene igangsetter prosessen på nytt. HC har i mellomtiden avgitt erklæring om utsatt foreldelsesfrist for sameiets krav om utbedring av feil & mangler ved taket slik de er uttrykt i brevet av 09.12.20.

Til sameiermøtet i 2023 la HC fram et forslag datert 09.05.23 til votering. Forslaget var vedlagt innkalling og sakspapirene sendt sameierne før møtet. Utbyggingsplanene var da endret fra 3 til 2 leiligheter på til sammen 119 kvm BRA, og det ble foreslått at vedtektsfestet BRA på 224 kvm for loftsleilighetene skulle endres til dette tallet. En slik endring vil kreve tilslutning fra alle seksjonseiere. Videre ble det foreslått at tak terrassen opprinnelig tiltenkt til eksklusivt bruk for loftsleilighetene skulle endres til fellesareal, og at lofts seksjonene skulle ha vedlikeholdsansvar for egne takvinduer. Det ble foreslått at loftet skulle ta del i betjening av halvparten av den del av sameiets lån som gjelder investering i bergvarmeanlegg, men at det vedtektsfestes at de skal fritas fra andelen av lånet som gjelder takarbeidene i 2011 da loftet allerede har betalt sin andel av dette lånet.

HC opplyste da at utbedring av feil og mangler ved taket var ferdig prosjektert og oversendt til entreprenøren (Haga Berg), og det ble foreslått at kostnadsdeling mellom HC og sameiet for takomleggingen på gårdssiden behandles når utbedringer er gjennomført og akseptert av sameiet. Styrets oppfatning er at også denne kostnadsdelingen må behandles i en eventuell avtale, og at en endelig avtale må omfatte alle vesentlige tvistepunkter mellom partene. Det ble vedtatt på sameiermøtet i 2023 at HC og styret skulle forhandle videre for å komme fram til en avtale etter sameiermøtet.

Styreleder i HC ringte sameiets styreleder flere ganger i løpet av sommeren 2023, og videresendte senest den 12.08.23 en e-post fra HC's advokat om behovet for å vitne i rettsaken mellom HC og Haga Berg. Det ble forespeilet at både sameiets styreleder og OPAK konsulent, Jan Skau, skulle vitne i tingretten om feil og mangler ved taket og prosessen med overtakelse av taket etter gjennomført takomlegging i 2015. Det har vært litt frem og tilbake med Haga Berg. Styret fikk opplyst at Haga Berg og HC skulle likevel i rettsmegling den 12. & 13.09.23. Etter et møte med styreleder i HC og HC's advokat den 22.08.23 kom det fram at de vurderte å bruke Jan Skau i OPAK som konsulent i prosessen med utbedring av taket. Sameiets styreleder minnet i e-post til HC samme dag at sameiet krever alle påpekte feil på gatesiden av taket rettes som anbefalt av OPAK. På et nytt møte mellom HC's styreleder og sameiets styreleder den 24.11.23 ble det så opplyst at det blir et rent erstatnings oppgjør i tingretten mellom HC og Haga Berg. Sameiets styreleder og Jan Skau vitnet til slutt i rettsoppgjøret den 21.03.24. I møtet den 24.11.23 fikk styret opplyst at HC var i kontakt med en ny entreprenør for pristilbud på oppdraget med å utbedre feil på taket. De skulle også hente inn et alternativt tilbud. I forbindelse med vitneinnkallingen våren 2024 fikk styret presentert et prisestimat fra Flyt Entreprenør på utbedringer av taket. Fra før har styret mottatt en detaljert beskrivelse utarbeidet av HR-prosjekt den 22.02.23 for HC over utbedringer av feil og mangler ved taket samt ferdigstillelse av innvendige arbeider på loftet.

I forhandlinger mellom sameiet og HC i 2018 ble det tatt opp spørsmål om HC skulle betale et vederlag for å få redusert BRA for loftsleilighetene i forhold til størrelsen oppgitt i vedtektene. Styret har etter hvert vurdert i større eller mindre grad å fire på dette kravet for å kunne komme fram til en løsning. Eier av seksjonsnummer 41, som også var

styremedlem i 2023, ga i e-post den 12.12.23 uttrykk for at BRA for hennes kjellerleilighet (leilighet U3, seksjon 41) også må reduseres dersom loftets BRA reduseres vederlagsfritt. Hun viste til reseksjonering foretatt i 2006 der kjellerleilighetene ble innlemmet i sameiet. Et tilleggsareal «med begrensede utnyttingsmuligheter» på 62,5 kvm i hennes leilighet ble avtalt å telle som et tillegg på 26 kvm i den endelige BRA for leiligheten slik at leiligheten er blitt stående med en sameiebrøk på 81 kvm. Denne avtalen ble omtalt i HCs stevning til tingretten den 09.05.19.

Tilleggsarealet i denne kjellerleiligheten har ikke vinduer, og eieren mente at hun hadde krav på å få redusert BRA ytterligere dersom loftet skal få sin brøk redusert fra størrelsen fastsatt i vedtektene. Hun mente det var urimelig at hun betalte så store fellesomkostninger slik leiligheten var utformet, og at hun ikke hadde fått solgt den pga. dette. Saken ble presentert på sameiermøtet den 29.05.24, og det ble besluttet at styret skulle utarbeide et forslag til sameiebrøk for nevnte kjellerleilighet og loftet basert på en vurdering fra en uavhengig takstmann. Dette skulle så legges fram for godkjenning på et nytt sameiermøte. Styret kontaktet sameiets advokat og fikk anbefalt en takstmann, som ga et anslag på kr. 43.000 inkl. mva. for en vurdering av sameiebrøk for loftet og kjellerleiligheten basert på eksisterende tegninger og kontrollmålinger på eiendommen. Samtidig behandlet styret en henvendelse (e-post av 22.04.24) fra eier av seksjon 12 om at hennes seksjon måler 18 kvm og ikke 19 kvm BRA slik det som fastlagt i vedtektene, og at også dette spørsmålet skulle behandles av takstmannen når man først vurderte uoverensstemmelser over sameiebrøker. Takstmannen meldte tilbake at det kunne dreie seg 3 timers ekstra arbeid utover anslåtte pris dersom det var flere seksjoner som skulle vurderes.

Styret behandlet saken på et møte den 02.09.24 og kom fram til at alle seksjoner som krevde endringer av sine vedtekts baserte sameiebrøker måtte dele på kostnadene til takstmannens arbeid, og dette ble formidlet videre til de berørte seksjoner. I mellomtiden var eier av seksjon 41 (kjellerleiligheten) gått bort etter lengre tids sykdom og hennes sønn overtatt som seksjonseier. Han og eier av seksjon 12 frafalt sine krav om endringer av sameiebrøk, og sameiebrøk for loftet vil inngå i de videre forhandlinger mellom styret og HC slik at det foreløpig ikke er behov for en vurdering fra takstmannen.

Styret har hatt regelmessig e-post utveksling og fysiske møter med den nye styrelederen i HC, Charlotte Ekholt, den 05.11.24 og 21.02.25 for å forsøke å komme fram til en løsning og unngå ytterligere kostnader i rettslige oppgjør. Styret har presentert et forslag til løsning med utgangspunkt i HCs forslag av 09.05.23. Dette forslaget samt tilhørende vedlegg ble formidlet i e-post den 02.10.24 (se vedlagt for detaljer i styrets siste forslag). Nedenfor følger en oppsummering etter de nevnte 2 forhandlingsmøter, som styret i HC må ta stilling til:

Charlotte foreslo at sameiebrøk for loftet foreslått i forslaget fra HC av 09.05.23 – totalt 119 kvm kunne økes med 10 kvm, en reduksjon fra 14 kvm, som var tillegget styret hadde foreslått.

HC utbedrer feil og mangler ved taket i henhold til siste minimumsliste av krav fra styret, og uavhengig fagkyndig følger prosessen for HCs kostnad.

Sameiets utlegg til konsulenter, utbedringer av baldakinen, stillasutgifter ved takomlegging i 2011 nuller ut tidligere krav fra HC om betaling for takomleggingen på gårdssiden. HC må dekke kostnader som kan forebygge ytterligere takras.

Hva skal loftet være med på av sameiets gjeld. Alle er enige i at de har betalt for takomlegging i 2011, og skal fritas denne delen. Styret mener i utgangspunktet at loftet skal være med på resten – bl.a. heismodernisering og installasjon av bergvarme. For HC vil dette bety at loftets andel av gjelden per 31.12.24 utgjør kr. 125.221 hvis man blir enige om en brøk på 119 + 10 kvm. Styret viser til kaldere fellesarealer vinterstid og økte strømkostnader etter at takterrasse ble bygget som en argumentasjon for dette alternativet. Styret har oversendt en oversikt over sameiets gjeldshistorikk og presentert 2 ulike alternative muligheter – 1) lofet deltar i sameiets gjeld unntatt det HC har betalt for takomlegging og fratrasket halvparten av bergvarme gjelden – totalt kr. 75.194 per 31.12.24, 2) Loftet tar kun del i gjelden som er igjen av heismoderniseringen og

halvparten av bergvarme gjelden – totalt kr. 66.142 per 31.12.24.

HC ønsker å gå tilbake til at loftet har eksklusiv rett til å benytte takterrassen, og spørsmålet blir om loftet også da skal ha hele ansvaret med vedlikeholdet. Det må avklares om dette er juridisk mulig da det vanligvis er sameiet, som har vedlikeholdsansvar for bygningsdeler.

Det samme gjelder for takvinduer.

Styret krever at HC finner en løsning for ventilasjonen til leilighet 507.

Loftets andel av strømudgifter til belysning og varme i fellesarealer vil la seg løse. HC er åpen for å følge resonnementet styret har presentert.

Charlotte må få aksept/fullmakt fra sitt styre før hun kan gi endelig svar på disse spørsmålene.

Når styret er kommet til enighet med HC gjenstår det å få aksept fra samtlige sameiere.

Et nytt forhandlingsmøte mellom styret og HC den 10.04.25 måtte avlyses da HC ennå ikke hadde fått tatt opp ovennevnte punkter på et styremøte. Styret avventer utspill fra HCs styre.

4.3 Tvistespørsmål mellom partene

HC satte i gang utbygging av loftet til 3 leiligheter høsten 2014 og begynte i den forbindelse med å skjære ut åpninger i bærevegger, bygge takterrasse, skjære ut takvinduer og legge om taket på gårdssiden. Alle større bygningsmessige arbeider samt omlegging av gårdstaket ble gjennomført, men endelig utbygging av leilighetene ble stanset av HC høsten 2015 da det ikke ble oppnådd enighet med sameiet om de nevnte tvistespørsmål.

Her følger for ordens skyld en oppsummering av de 5 opprinnelige tvistespørsmål mellom partene etter at HC tok ut stevning den 09.05.19:

1. Kostnadsdekning i forbindelse med takomlegging på gårdssiden

HC erkjente i sin stevning betalingsansvar for sameiets krav om betaling av tilleggskostnadene for lufting og halvparten av merkostnadene knyttet til valg av taksten fremfor profilplater for takomleggingen på gatesiden igangsatt av sameiet i april 2011. På det tidspunktet hadde sameiet påbegynt omlegging av hele taket etter anbefaling fra OPAK. I forbindelse med at det hadde oppstått en lekkasje fra taket og inn i en leilighet på gatesiden høsten 2010 ble OPAK engasjert for å finne årsaken og vurdere takets tilstand. De kom fram til at taket var modent for en fullstendig omlegging. Under forberedelsene til omleggingen kom det fram at HC hadde planer om å bygge ut loftet fra kaldt loft til 3-4 leiligheter, og at det derfor måtte bygges et luftesjikt, som er kravet når et loft brukes til boliger og ikke bare oppbevaring. Omleggingen var kommet i gang, men det var ennå ikke avklart hvordan gårdssiden av taket endelig skulle se ut siden det forelå planer om takterrasse og mulige takoppløft. Omleggingen måtte av den grunn begrenses til gatesiden. Sameiet sendte HC faktura på merkostnadene for takomleggingen som gjaldt etablering av luftesjikt samt valg av takstein fremfor profilplater i metall på gatesiden med forfall 15.05.2011 - totalt kr. 265.625.

I stevningen fastholdt HC kravet om at sameiet må betale for takomleggingen på gårdssiden utført i deres regi i 2015. De sendte sameiet en faktura pålydende kr. 696.538 med forfall den 19.04.16. Beløpet skulle trekkes fra kr. 265.625, og nettokrav pålydende kr. 430.913 betales HC med forsinkelsesrenter (kr. 366.400 i skrivende stund – 17.05.25).

Sameiet på sin side erkjente betalingsansvar for takomlegging på gårdssiden fratrasket kostnader til stillas, rigg og drift (se Tilsvaret til Oslo tingrett vedlagt info-skriv sendt i

2021). I henhold til spesifisert faktura for takomlegging fremlagt av HCs entreprenør, Haga & Berg Entreprenør, ville sameiets andel for takomlegging fratrukket kostnader for stillas, rigg og drift utgjøre kr. 455.288. Sameiet fastholdt kravet om betaling av kr. 265.625 for lufting og halvparten av takstein på gatesiden samt forsinkelsesrenter (per i dag den 17.04.25 - kr. 344.539) og følgelig en erkjennelse av netto betalingsansvar for kr. 188.413 (iht. tilsvar). Netto forsinkelsesrenter regnes utenom.

Dommerfullmektig i saken hadde påpekt størrelsen på spriket (kr. 242.500) mellom HCs nettokrav og sameiets netto erkjente betalingsansvar og oppfordret partene til å forsøke å finne en omforent løsning (se rettsbok fra planleggingsmøte den 05.09.19 vedlagt info-skriv i 2021). På den måten ønsket retten å rydde unna så mange punkter som mulig før rettsforhandlingene. Partenes advokater var i en prosess med å diskutere hvilket nettobeløp sameiet skulle betale HC for takomleggingen i tråd med rettens oppfordring om å rydde unna tvistepunkter. Sameiet hadde oversendt HC ytterligere dokumentasjon og innhentet bekreftelse fra OPAK om at sameiet ville ha kunnet legge om hele taket i 2011 (uten lufting) med kun et tillegg på kr. 17.500 i container- og oppryddingsutgifter samt kr. 2.700 for tilrigging, ned-rigging & transport. Dette ville ha vært utgifter utover beløpet som til slutt ble betalt for stillas, rigg og drift for et luftet tak på gatesiden. Derved ville sameiet begrunne sin rett til ikke å betale for stillas og riggutgifter på nytt for arbeidene utført i 2015.

Etter at OPAK har påpekt feil og mangler er saken nå utvidet med spørsmålet om hva som må utbedres på takterrassen og taket før man kan diskutere en kostnadsfordeling.

2) Loftseksjonens andel av sameiets fellesgjeld

Sameiet hadde i sitt tilsvar erkjent at HC har betalt sin andel av takomlegging på gatesiden utført i 2011 og skal ikke belastes kostnader i forbindelse med den delen av fellesgjelden. De ble fakturert sin andel for loftet (224 andeler) av sameiets totale kostnader til takomleggingen på gatesiden i to omganger den 08.04.2011 og den 10.08.2012 og betalte dette. Styret hadde laget og oversendt et regneark med løpende oversikt over sameiets gjeldshistorikk gjennom 4 ulike omganger med låneopptak med nøyaktige tall hentet fra lånedokumenter fra banken. Oversikten viste hvilken andel av fellesgjelden sameiet mente loftet skulle være med å betale for – alt annet enn det de har betalt for taket. M.a.o. var styret av den oppfatning at loftet skal være med å dekke det som gjenstår av gjeld i forbindelse med heismodernisering i 2014 og ombygging av fyringsanlegget til bergvarmeanlegg i 2018.

HC mente at loftet ikke vil ha nytte av bergvarmeanlegget og derfor ikke skal bære noen del av investeringen.

3) Loftsleilighetenes ansvar for strømforbruk i fellesarealene

Styret satte opp en beregning av strømforbruket til oppvarming og belysning av fellesarealene basert på gjennomsnittlige standarder for norske husstander funnet på nettet. Her kom en fram til at strømforbruket i fellesarealene utgjør 16,74 % av det totale strømforbruket i gården. Dersom man benytter loftets nåværende sameiebrøk på 224 kvm skal loftet betale 2,3 % av det totale strømforbruket.

Styret påpekte at fellesarealene var blitt betydelig kaldere på en kald vinterdag pga. ombyggingen med glassvindu og glassdør ut til takterrassen i 6. etasje. Dette var blitt bekreftet av andre seksjonseiere samt mangeårig vaktmester, som også bekreftet at det på en kald vinterdag var «iskaldt i korridoren vinterstid særlig i 5. etasje rett nedenfor loftet». Varmetapet i fellesarealene hadde utvilsomt økt som følge av dette, og styret vurderte å kreve at HC sørger for å isolere og forbedre løsningen med terrassedør og vindu i 6. etasje.

4) Ansvar for takterrassen som loftsleilighetene eksklusivt vil disponere

HC argumenterte i stevningen at de ikke skal ha et særskilt vedlikeholdsansvar – se stevningen for HCs begrunnelser. I vårt tilsvar er det argumentert med at dette kravet «ikke oppfyller grunnvilkåret til aktualitet etter tvistelovens § 1-3, andre ledd», og

dommerfullmektig ba HC's prosess-fullmektig ta det ut av saken – se tilsvarets punkt 3.4.

Styret har i forhandlinger forut for stevningen foreslått at de 3 loftseksjonene skal ha det fulle og hele vedlikeholdsansvaret for takterrassen. Dersom sameiet skal overta dette ansvaret er det rimelig å kreve av HC at takterrassen leveres i en akseptabel standard - dvs. i henhold til pre-aksepterte bygningsløsninger.

Styret har også stilt krav om at loftsleilighetene skal ha vedlikeholdsansvar for takvinduer, som erfaringsmessig har et større vedlikeholdsbehov enn øvrige vinduer i gården.

5) Sameiebrøk for de utbygde loftsleilighetene

Under punkt 6 i sameiets vedtekter fastslås at loftet skal bygges ut til leiligheter, og at BRA er 224 kvm. Vedtektene ble skrevet før utbygging ble påbegynt. HC gir uttrykk for at Plan- og bygningsetaten ikke har tillatt tiltak (takoppløft osv.) som kunne gi loftsleilighetene et bruksareal på totalt 224 kvm. HC mener derfor at vedtektene ikke kan tolkes bokstavelig, og at sameiebrøken for 2 leiligheter etter den siste innvilgede rammetillatelsen bør være totalt 119 kvm i overensstemmelse med de godkjente planene for seksjonene. Sameiet har i sitt tilsvare anført at vedtektene slår fast at sameiebrøken for loftet skal være 224 kvm uten noen forbehold om endelig areal for de ferdigutbygde leilighetene, og at HC ikke har noe rettmessig krav om å få endret dette med mindre samtlige sameiere godkjenner endringen.

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.05.2025

Sameiet Camilla Collets vei 15
v/ Petter Davami
Boligbyggerlaget USBL, postboks 8944 Youngstorget
N-0028 Oslo

Oslo 07.04.2025

Deres ref.: Peter Davami
 Vår ref.: Kim Nilsen
 Mobil: 47649942
 E-post: Kim.nilsen@opak.no

Oppdragsnr.: 142235
 Oppdragsnavn: Camilla Collets vei 15

Vurdering av rørfornyning avløpsrør Camilla Collets vei 15

Etter en samlet vurdering av overnevnte er OPAK i form av befaring 02.04.25 bekrefter dette styrets beslutning om at røranlegget står foran behov for utskifting eller utbedring. Avløp har med hensyn til skadehistorikk hatt konkrete problemer med tette rør og lekkasje på avløp.

Bygget er fra tidlig 1918 tall og har blitt ombygget fra hotell til boliger i 2005 ifølge styret. Noen bad er av nyere dato, andre er eldre. De fleste gulvsluk er støpejerns sluk fra byggetiden uten klemring for membran.

Hoveddeler av avløpssystemet har langt overgått forventet levetid ved at hovedstammer avløp samt bunnledninger i bygget er fra bygget ble oppført og er over 100 år. Stedvis ser vi nyere avløp for kjøkken fra ombygginger i 2005. Noen kan også være fra 1975 samt reparasjoner i forbindelse med vannskader.

Kjøkkenavløp som ikke har egne stammer, går i kasser i bad og over kjøkkenskap i underliggende leiligheter.

De nye rørstrekk for kjøkken virker ikke å være systematisk skiftet, men fremstår stykkevis og delt innmontert i det gamle rørsystemet.

For kjøkken stammer kan disse kontrolleres ytterligere med ny kamerakjøring fra hvert kjøkken, der en kan la avløp fra 2005 stå igjen dersom disse fremstår helhetlig og intakte. Dette utgjør sannsynligvis 3 stammer. Rør fra 1975 er 50 år gamle og har snart nådd forventet levetid. Men en kan også velge å fornye alle kjøkkenavløp, når en er i gang for et helhetlig resultat og nullstille alle avløp i bygget.

OPAK anbefaler i dette tilfellet styret å se på tiltaket som en total fornying av alle avløp som utgangspunkt ved innhenting av nye tilbud og gjennomføring. Dette for å få en helhetlig løsning der en planlegger for rehabilitering frem til bad og sluk i leiligheter. Gamle sluk uten klemring anbefales renoverert med løsning som har teknisk godkjenning fra Sintef.

Tidsperspektiv

Når levetid er utgått på store deler av avløpssystem må det regnes med at driftsproblematikk og eventuelt lekkasjer tiltar. Ved å utsette tiltak vil rørfornyng som alternativ bli mere omfattende og fordyrende å gjennomføre:

Disse faktorer bestemmer i hovedsak når tiltak bør iverksettes:

- Undersøkelse og kamerakjøring
- Levetidsbetrakninger av rør utarbeidet av Sintef
- Skadehistorikk avløp
- Vurdering vannskadesikkerhet for installasjonen

Kamera kjøring bekrefter behov for fornyng. Befaring 01.04.25 bekrefter også at anlegget må fornyes.

Forventet levetid 50-80 år er overgått på store deler av anlegget.

Skadehistorikk som er oversendt oss, dokumenterer driftsproblemer samt lekkasjer.

OPAK anbefaler på bakgrunn av dette at tiltakene utføres senest innen 3 år.

Skade/driftsproblem på eksisterende rør vil kunne oppstå i perioden.

Generelt vedr. innhenting nye tilbud og utarbeidelse anbudsbeskrivelse:

Oppdraget er forespurt i forhold til rørfornyng og OPAK mener rørfornyng i dette tilfeller kan være en fornuftig og mulig løsning.

Ved innhenting / fornyng av tilbud må arbeidene inkludere nødvendige forundersøkelse i form av kamerakjøring og rens samt, dokumentasjon i form av kamerakjøring etter endt fornyng. Utførelse skal skje iht. norske standarder for rørfornyng.

I forbindelse med at nye tilbud innhentes anbefales det å innarbeide i pris iht. ovennevnte er komplett for alle avløpsrør i bygget inkl. overvannsrør som bunnledning og alle kjøkkenavløp.

Videre bør bygningsmessige arbeider medtas. Dette fordi det kan ved ordinær rørfornyning være behov for åpning/ lukking kasser, tetting, flikk og maling.

Det er ønskelig at rørfornyere påtar seg rolle som total entreprenør rolle inkl. bygningsmessige arbeider og estimere hva de bygningsmessige arbeider innebærer. Dersom ikke tilbudsgiver inkluderer bygningsmessige arbeider og eventuelt rørleggerarbeider som totalentreprise, må byggherre ivareta dette under utførelsen.

Ovennevnte er naturlig å avklare i form av anbudsbeskrivelse samt anbudsbehandling.

Spørsmål fra oppdragsgiver:

1. Vil OPAK kunne se gjennom nevnte film og komme med en vurdering og eventuelt en anbefaling som nevnt over. Filmen er ikke dekkende for hele bygget. Hva er anslag på pris for dette.

OPAK estimerer pris for full kamera sjekk forutsatt full tilkomst ved oppmøte til ca 80.000,- eks. mva. inkl. spyling i forkant samt rapport .

Ut fra hva vi så på befarng 01.04.25 er det OPAKs formening at det er omfattende og liten verdi å bruke ytterligere midler på å kjøre flere kamerakjøringer ettersom denne bare vil bekrefte som nevnt over og som utførte kamerakjøring viser at store deler av rørsystem er utdatert og at noen steder er rør av nyere dato i forbindelse med kjøkken og eventuelt ombygging/ reparasjon.

2.Ville OPAK kunne vurdere tilbud som sameiet har mottatt fra leverandørene for å gi et bedre grunnlag for å velge? Styret har fått tips om at mindre leverandører, feks. HTV Rørfornyng AS, vil kunne gi rimeligere tilbud. Styret vil da kunne be OPAK vurdere om et slikt tilbud vil være av like god kvalitet som arbeidet levert av de 2 andre nevnte leverandørene. Hva er anslag på pris for slike oppdrag

En vurdering av ytterligere tilbud fra en tredje tilbyder er estimert til 4 timer ut over dette oppdrag.

Vurdering av tidligere mottatte tilbud fra 2021

Begge tilbydere benytter strømppe som metode (godkjent av Sintef). Om tilbud:

Olimb. Totalt kr 2.016.218 inkl. mva.

- Det er 41 leiligheter. Olimb må bekrefte dette
- Ikke medtatt kjøkkenavløp. Må prise kjøkkenavløp spesifisert. Olimb antar nye stammer til kjøkken er lagt inn i 1975 men styret opplyser at leiligheter ble laget i 2005
- Rehabilitering av 29 stk. sluk uten godkjent klemring anbefales å medtas.
- Bygningsmessige arbeider tilkommer
- Ca 10 meter bunnledning overvannsrør virker ikke å være medtatt. Må bekreftes medtatt
- Kun prisestimat. Nytt oppdatert tilbud må oversendes med fast pris.

TT teknikk. Totalt kr 2.277.000 inkl. mva.

- Medtatt alle rør men oppgitt 40 enheter. Ifølge våre opplysninger er det 41 leiligheter. TT må bekrefte at de har med alle avløp for 41 leiligheter og spesifisere hva eventuelt kjøkkenstammer utgjør i tilbud.
- Rehabilitering av 29 stk. sluk uten godkjent klemring anbefales å medtas. *Teknisk godkjenning for sluk løsning må vedlegges nytt tilbud.*
- Bygningsmessige arbeider tilkommer.
- Ca 10 meter bunnledning overvannsrør virker ikke å være medtatt. Må bekreftes medtatt.
- Nytt oppdatert tilbud må oversendes med fast pris.
-

2.Olimb Rørfornyng AS angir at rørfornyng gjennomført med sprøytemetoden ikke er like holdbar og anbefaler det ikke for et helt rørrnettverk. Vil OPAK kunne vurdere dette spørsmålet dersom styret henter inn tilbud fra Proline AS? De bruker sprøytemetoden, og styret har fått tips om det kan være rimeligere.

OPAK bekrefter at sprøytemetode som oftest gir lavere pris og at det finnes sprøytemetoder som har teknisk godkjenning fra Sintef. Men ettersom det er imidlertid få anlegg utført i Oslo har OPAK lite erfaringsgrunnlag med metoden. OPAK har også hørt om noe problematikk. Rørfornyngssystemer som er godkjent av Sintef har generelt økt levetiden fra tidligere 30 år til nå 50 år.

Tidsbruk for videre kvalitets betraktning, undersøkelse og innhenting referanser av utført sprøyting som metode kontra tradisjonell strømppekjøring, er estimert til 4 timer.

4. Enkelte har foreslått at sameiet kan dele opp prosjektet og gjennomføre rørfornyng av deler av rør nettet for å kunne fordele kostnadene over en lengre periode. Vil OPAK kunne gi en anbefaling med hensyn til dette?

Det er mulig å dele opp aktivitet mellom for eksempel bunnledninger og resterende. Men for å få et helhetlig og godt anlegg anbefales det ikke å dele opp rørfornyng om ikke dette er strengt nødvendig. Kvalitet blir bedre om en utfører sammenhengende og opprigging og nedrigging fordyrer. Nedetid uten mulig bruk av anlegget øker og gir uforutsigbarhet.

5. Vi har tidligere benyttet OPAK v/ Jan Skau til prosjekt administrasjon av hele prosessen med takomlegging hos oss i 2011. Hvordan ville et slikt forløp være i forbindelse med rørfornyng og hva anslås prisen til?

Normalt vil kostnadene til byggeledelse rørfornyng under oppdrag utgjøre mellom 5-7 % av kontraktens totalverdi. Endelig pris og forslag oversendes på forespørsel når komplett tilbud er mottatt.

Ettersendte spørsmål:

Hva gjør man i fremtiden hvis en seksjon skal pusse opp badet, og rør som er fornyet med innvendig epoksy foring skal kappes og byttes ut? Krever dette en egen prosess med lokal rørfornyng for sikker kobling til resten av rørsystemet?

Så lenge ikke sluk må flyttes ved endret planløsning, er det ikke behov for nye sluk der disse er renovert. Ved inn kapping på renoverte rør, utføres dette greit iht. leverandørens gjeldende regler for utbedring. Er en i tvil tar en kontakt med firma som har renovert rør for ytterligere opplysninger.

Filming gjennomført våren 2021

TT-teknikk har gjennomført filming av 2 stammer og bunnledningen. Hvordan kan man benytte disse filmene i planlegging av prosjektet? Er det aktuelt å ta opp resultatet av filmene på et formøte?

Filmene viser i hovedsak veldig slitte rør som trenger fornyng. Vil være nyttig å tilgjengelig gjøre for tilbydere og aktører under arbeid.

Det oppgis at avløpsrørene først renses for innvendig slam og belegg før tilføring av det innvendige epoxy foringen, som utgjør rørfornyngen. Kan det være rørgrener som ikke tåler behandlingen i renseprosessen?

Det viser seg ofte at rør etter rens fremstår med sprekker, men stort sett kan de fornyes. Det kan ikke utelukkes skader på rør. Rør som ikke kan fornyes må byttes. Det er begrenset hvor forsiktig rens før fornyng kan utføres, men opplys gjerne om kritisk steder slik som bod i kjeller

Tilkomst til avløpsrør fra loftet

For øyeblikket er det enkel tilgang til soilrørene fra loftet da innvendig utbygging ikke er kommet i gang. Hvis det blir mer problematisk å komme til etter at lofts leilighetene er ferdig bygget kan dette være et argument for at det haster å komme i gang.

OPAK bekrefter at enkel tilkomst på loft er en fordel.

Andre forhold vedr. rehabilitering rør i bygg

OPAK er i dette oppdrag kun bedt om vurdering av avløpsrør. Vi vil likevel nevne noen forhold, som bør vurderes av oppdragsgiver:

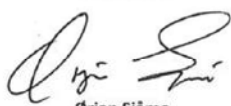
Med tanke på at en stor andel vannrør i bygget på befaring fremstår som gamle og utgått på dato, vil OPAK opplyse oppdragsgiver om at der også vannrør er aktuelle å skifte, er det erfaringsmessig fornuftig å ta med dette i betraktning når en vurderer utbedring av avløp i form av rørfornyning eller utskiftning. Dette fordi utbytting vannrør fører til store bygningsmessige inngrep i form av nye føringsveier eller utbedring i eksisterende føringsveier og i slike tilfeller kan utbytting av avløp fremfor rørfornyning fremstå som et bedre alternativ. Det å bytte ut vannrør i tillegg til avløpsrør er imidlertid et betydelig større inngrep og gir priskonsekvens og sannsynligvis fremdriftskonsekvens med lengre nedetid. Vannrør er ikke vurdert i dette oppdrag.

Det er opplyst byttet 12-14 sluk til nye sluk med klemring. Disse virket ved befaring alle å være plast sluk. Normalt er plastsluk utfordrende å branntette forsvarlig i bygg med brann celler, da de kan redusere krav til brannmotstand mellom dekkene. OPAK anbefaler styret å undersøke hvorvidt slukene ligger over etg. skiller uten at brannskillet er redusert eller pigget ned slik at brannsikkerheten opprettholdes.

Generelt anbefales det å kontrollere brannettinger for tekniske installasjoner i bygget for å ivareta brannsikkerhet, om ikke dette er utført i senere tid.

Bygget har gamle rør til radiatorer som ikke er medtatt i vurdering. Tiltak for å forbedre lekkasjesikkerhet fra disse ville være fornuftige å vurdere.

OPAK håper dette besvarer styrets forventninger til svar vedr. rørfornyning.

For OPAK AS

 Ørjan Sjømo



Fra: Bjørn-Erik Andersen <bjorn-erik.andersen@opak.no>
Sendt: mandag 10. mars 2025 13:19
Til: parkambassadeur@gmail.com
Emne: SV: 142235 Sameiet Camilla Colletts vei 15 - spørsmål om rådgivning ifm. rørfornyning av avløpsrør

Hei Peter,

Ja, det stemmer at timeprisen vil indeksreguleres. Den går derfor fra 1 590,- eks. mva til 1 656,- eks. mva. I henhold til våre oppdragsvilkår justeres timeprisen etter RIFs lønnsstatistikk som ble 4,2% i 2024.

Ja, den røde teksten gjelder fortsatt, men med et forbehold vedrørende det siste spørsmålet om prosjektadministrasjon. Vi tenker det er fornuftig å først besvare spørsmål 1-4, for deretter å legge en plan videre (dere må vel også vedta hva som skal gjøres i sameiet, etter at de innledende vurderingene er utført). Dersom det blir aktuelt med prosjektadministrasjon vil vi gjennomgå resultatet av de innledende undersøkelsene og oppdatere tidsestimater og sende dere et eget tilbud på prosjektadministrasjon.

Med vennlig hilsen

Bjørn-Erik Andersen
Avdelingsleder



OPAK AS
Engbrets vei 7
0275 Oslo
+47 22517700

bjorn-erik.andersen@opak.no
911 61 527

www.opak.no



Fra: parkambassadeur@gmail.com <parkambassadeur@gmail.com>
Sendt: torsdag 6. mars 2025 15:49
Til: Bjørn-Erik Andersen <bjorn-erik.andersen@opak.no>
Emne: SV: 142235 Sameiet Camilla Colletts vei 15 - spørsmål om rådgivning ifm. rørfornyning av avløpsrør

Hei Bjørn-Erik,

Jeg viser til e-postutvekslingen nedenfor og håper at det du skriver i rødt fortsatt gjelder. Timeprisen nederst skal muligens indeks justeres siden årsskiftet?

Styret er nå klar til å sende inn filmene vi har av 2 stammer og bunnledningen for en vurdering av tilstanden samt å avtale befaring med den nødvendige inspeksjonen av avløpsrørene for at OPAK kan danne seg et inntrykk av tilstanden og utarbeide et notat slik som beskrevet i ditt svar på mitt spørsmål nr. 1 nedenfor.

Styret har diskutert ulike alternativer for finansiering av rørfornyning siden vår utveksling nedenfor. Opprinnelig var tanken at sameiet vil ta opp ytterligere med lån, men rentesatsen på denne type lån ligger på ca. 73,35%. Styret tar derfor sikte på å få vedtatt på kommende sameiermøte at sameierne skal faktureres kostnadene til rørfornyning direkte i 2-3 avdrag. Sameiet har i tillegg spart opp en sum til vedlikeholds formål. Det gjenstår å komme i mål med disse sakene, men styret ønsker å komme i gang med planlegging og utredninger som trengs før en eventuell rørfornyning igangsettes. OPAKs vurderinger vil da avgjøre hvilken prioritet rørfornyning skal få på kort sikt.

Vennlig hilsen,

Fra: Bjørn-Erik Andersen <bjorn-erik.andersen@opak.no>

Sendt: tirsdag 20. august 2024 20:55

Til: parkambassadeur@gmail.com

Emne: 142235 Sameiet Camilla Colletts vei 15 - spørsmål om rådgivning ifm. rørfornyning av avløpsrør

Hei Peter,

Ja, ferien har vært bra. Håper du også har hatt en fin sommer!

- 1) Vil OPAK kunne se gjennom nevnte film og komme med en vurdering og eventuelt en anbefaling som nevnt over. Filmen er ikke dekkende for hele bygget. Hva er anslag på pris for dette?

Svar: Ja, vi kan gå gjennom filmen og komme med vår vurdering av det som kan sees på filmen. For å komme med vår anbefaling vil det antakeligvis være hensiktsmessig med en visuell befaring av røropplegget i tillegg til gjennomgang av filmen. .

Estimert kostnad for gjennomgang av filmen, besiktigelse og utarbeidelse av et notat med vår vurdering og anbefaling estimeres til ca. kr. 15 000 – 20 000,- eks. mva.

- 2) Ville OPAK kunne vurdere tilbud som sameiet har mottatt fra leverandørene for å gi et bedre grunnlag for å velge? Styret har fått tips om at mindre leverandører, f.eks. HTV Rørfornyning AS, vil kunne gi rimeligere tilbud. Styret vil da kunne be OPAK vurdere om et slikt tilbud vil være av like god kvalitet som arbeidet levert av de 2 andre nevnte leverandørene. Hva er anslag på pris for slike oppdrag?

Svar: Ja, vi vil kunne vurdere tilbud som dere har innhentet, samt kvaliteten på de ulike løsningene som dere har fått tilbud på.

En forutsetning for å vurdere tilbudene er at de har gitt pris på den samme jobben. Derfor utarbeides det ofte en kravspesifikasjon og tilbudsdokumenter som overleveres entreprenørene som skal prise jobben, slik at de har det samme grunnlaget å prise etter. Man vil da få sammenliknbare tilbud og få et riktig bilde av hvem som har den gunstigste tilbudssummen. Dersom de ulike entreprenørene har forskjellige metoder for rehabilitering, må valgt metode beskrives i tilbudet fra entreprenørene. Har dere utarbeidet tilbudsdokumenter og/eller kravspesifikasjon eller har dere bare tatt kontakt med ulike leverandører og spurt om en pris på rehabilitering av avløpene?

Estimert kostnad for vurdering av tilbud er ca. kr. 20 000 - 25 000,- eks. mva. Det er da tiltenkt gjennomgang av 3 tilbud og vi forutsetter at tilbudene er noenlunde sammenliknbare.

- 3) Olimb Rørfornyning AS angir at rørfornyning gjennomført med sprøytemetoden ikke er like holdbar og anbefaler det ikke for et helt rørnettverk. Vil OPAK kunne vurdere dette spørsmålet dersom styret henter inn tilbud fra Proline AS? De bruker sprøytemetoden, og styret har fått tips om det kan være rimeligere.

Svar: Ja, vi vil kunne vurdere dette.

- 4) Enkelte har foreslått at sameiet kan dele opp prosjektet og gjennomføre rørfornyning av deler av rør nettet for å kunne fordele kostnadene over en lengre periode. Vil OPAK kunne gi en anbefaling med hensyn til dettes?

Svar: Ja, vi kan utrede om det lar seg gjøre og om vi mener det er hensiktsmessig mtp. kompleksitet, risiko og kostnader.

- 5) Vi har tidligere benyttet OPAK v/ Jan Skau til prosjekt administrasjon av hele prosessen med takomlegging hos oss i 2011. Hvordan ville et slikt forløp være i forbindelse med rørfornyning og hva anslås prisen til?

Svar: En full prosjektadministrasjon for dette prosjektet ville bestått av 3 faser:

- Fase 1 - Utarbeidelse av tilbudsdokumenter – I denne fasen ville vi befart bygget for å gjort oss kjent med hvordan avløpsledningene er lagt opp, stikkprøvemessig kontroll av badenes tilstand og muligheter for rørfornyning, oppmåling av mengder, og avdekket eventuelle andre forhold som har betydning for arbeidene. Ved tvilstilfeller vil det kunne bli anbefalt å ta ut rørprøver som sendes til analyse for å avdekke godstykkelse og materialkvalitet (om det bør byttes eller om strøppekjøring kan være egnet). Behovet for materialprøve av rør blir avklart ved

befaringen. Videre ville OPAK utarbeidet tilbudsdokumenter og kravspesifikasjon, samt ivaretatt deres SHA-forpliktelser. (se vedlegg)

- Kontrahering – I denne fasen vil OPAK planlegge tilbudsbehandling, invitere entreprenører og gjennomføre tilbudsbehandling. Vi vil utarbeide referat fra tilbudsbehandling og videre evaluere mottatte tilbud, korrigere for eventuelle feil/mangler og oversende til oppdragsgiver et rangert oppsett over tilbudene med vår innstilling om valg av entreprenør. Ved behov vil det bli avholdt avklaringsmøte med entreprenør(er). Til slutt vil vi gjennomføre kontraktsmøte og utarbeide kontrakt med entreprenør, på vegne av sameiet.
- Oppfølging i gjennomføringsfasen – I gjennomføringsfasen vil OPAK følge opp entreprenør med jevnlig byggemøter. Det vil gjennomføres stikkprøvekontroller av de utførte arbeidene. Ved behov vil OPAK komme på befaring for å ta stilling til eventuelle avvik- og endringsmeldinger. OPAK vil i tillegg ivareta byggherrens SHA-forpliktelser i byggetiden (se vedlegg).

Dersom dere ønsker å benytte oss til prosjektadministrativ bistand, vil vi svare ut spørsmål nummer 1 og 2 i forbindelse med prosjektet og kostnaden for det er medtatt i estimatene nedenfor.

Fase 1 estimeres til ca. 25 timer (Vi vil svare ut spørsmål 1 i denne fasen). Det er ikke medtatt kostnader til eventuelle materialprøver i dette estimatet.

Fase 2 estimeres til ca. 20-25 timer. (Vi vil svare ut spørsmål 2 i denne fasen)

Fase 3 estimeres til ca. 6 timer pr. uke i perioden arbeidene foregår. Det medgår normalt noe mer tid i oppstarts- og avslutningsfasen av prosjektet.

Vi kan tilby tjenestene for kr. 1 590,- eks. mva.

Håper dette var oppklarende. Dersom det er aktuelt, enten med å besvare spørsmål 1 og/eller 2 eller full prosjektadministrasjon, så si ifra. Jeg vil da utarbeide et uforpliktende tilbud, med ytterligere beskrivelse til dere.

Med vennlig hilsen

Bjørn-Erik Andersen
Avdelingsleder

OPAK

OPAK AS
Engbrets vei 7
0275 Oslo
+47 22517700

bjorn-erik.andersen@opak.no

911 61 527

www.opak.no



Fra: parkambassadeur@gmail.com <parkambassadeur@gmail.com>

Sendt: mandag 19. august 2024 11:35

Til: Bjørn-Erik Andersen <bjorn-erik.andersen@opak.no>

Emne: VS: Sameiet Camilla Colletts vei 15 - spørsmål om rådgivning ifm. rørfornyning av avløpsrør

Hei Bjørn Erik,

Jeg håper du har hatt en fin ferie.

Jeg viser til vår samtale før ferien og lurer på om kan finne tid til å se på spørsmålene jeg presenterte i e-posten nedenfor?

Mvh Peter Davami

Fra: parkambassadeur@gmail.com <parkambassadeur@gmail.com>

Sendt: torsdag 4. juli 2024 07:38

Til: bea@opak.no

Emne: Sameiet Camilla Colletts vei 15 - spørsmål om rådgivning ifm. rørfornyning av avløpsrør

Hei Bjørn Erik,

Jeg viser til tlf. samtale i går og beskriver her sameiets situasjon og hvilke spørsmål vi har når det gjelder rehabilitering av avløpsrør. Sameiet ble stiftet i 2005 etter at Hotell Ambassadeur ble bygget om til selveier leiligheter. Per i dag består sameiet av 41 leiligheter fordelt på et bygg på 5 etasjer pluss kjeller. Bygget er fra 1918 med etasjeskiller i betong. Leilighetene fra 1. til 5. etasje har ulike størrelser med areal (BRA) som strekker seg fra 19 – 54 kvm. I kjelleren er det 3 leiligheter med areal fra 30 kvm og opp til 83 kvm. Loftet (6. etasje) er under utbygging til 2 leiligheter på henholdsvis 57 kvm og 62 kvm.

Som følge av lekkasje fra et vannrør i 4. etasje ble det i 2020 nødvendig å pusse opp baderommene i 2 leiligheter rett under. Rørlegger fra Rørleggerjtenesten AS påpekte at avløpsrørene så svært gamle ut, og han anbefalte en utskifting av rørstrekningene gjennom de berørte leilighetene. Styret tok opp saken og kom til at det ville være mer skånsomt og effektivt å ta sikte på rørfornyning innenfra i hele bygget. Derfor valgte styret å la de gamle rørstrekningene være (se vedlagte bilder).

Styret hentet inn tilbud på rørfornyning med strømpe fra TT teknikk AS i 2020 og i 2021 fra Olimb Rørfornyning AS. Begge tilbudene lå på omkring 2 mill. inkl. mva. den gang med Olimb noe rimeligere fordi de valgte å utelukke kjøkkenstammer da disse er av nyere dato. Begge tilbudene omfatter fornying av bunnledningen fram til det offentlige rørnett. Pga. størrelsen på investeringen har sameiet foreløpig ikke tatt skrittet med å gjennomføre rørfornyning da andre vedlikeholdsoppgaver også har lagt beslag på styrets ressurser. På våren 2021 oppstod en lekkasje fra et avløpsrør pga. slitasje og elde, og en ny leilighet måtte få pusset opp badet. Denne hendelsen var en påminnelse om behovet for rehabilitering av rørene.

Likevel viser det seg at det er en terskel å gå i gang med et så omfattende prosjekt. Finansiering må avklares, og alle må innstille seg på å betale mer over en lang periode. Det vil da være aktuelt med et låneopptak. Nødvendig godkjenning er innhentet fra årsmøtet. Denne godkjenningen har foreligget i flere år, men prosjektet har likevel blitt utsatt.

I forbindelse med tilbud mottatt fra TT teknikk AS tilbød firmaet å filme et par rør stammer samt bunnledningen. Denne filmen foreligger, og styret ønsker at fagkyndige kan se gjennom den, vurdere rørenes tilstand og komme med en vurdering av rørenes tilstand samt en anbefaling om veien videre for sameiet.

Styret har tenkt at en nøytral rådgiver uavhengig av leverandørene av rørfornyning vil kunne gi sameiet bedre råd selv om dette utgjør en tilleggskostnad. Når investeringen er på flere mill. kan man likevel argumentere med at dette tillegget er vel anvendt. Uansett må styret ta den endelige avgjørelsen når det er lagt fram en pris og et mulig anslag på prisen for OPAKs tjenester.

Med denne bakgrunn har styret følgende spørsmål:

- 1) Vil OPAK kunne se gjennom nevnte film og komme med en vurdering og eventuelt en anbefaling som nevnt over. Filmen er ikke dekkende for hele bygget. Hva er anslag på pris for dette?
- 2) Ville OPAK kunne vurdere tilbud som sameiet har mottatt fra leverandørene for å gi et bedre grunnlag for å velge? Styret har fått tips om at mindre leverandører, f.eks. HTV Rørfornyning AS, vil kunne gi rimeligere tilbud. Styret vil da kunne be OPAK vurdere om et slikt tilbud vil være av like god kvalitet som arbeidet levert av de 2 andre nevnte leverandørene. Hva er anslag på pris for slike oppdrag?
- 3) Olimb Rørfornyning AS angir at rørfornyning gjennomført med sprøytemetoden ikke er like holdbar og anbefaler det ikke for et helt rørnettverk. Vil OPAK kunne vurdere dette spørsmålet dersom styret henter inn tilbud fra Proline AS? De bruker sprøytemetoden, og styret har fått tips om det kan være rimeligere.
- 4) Enkelte har foreslått at sameiet kan dele opp prosjektet og gjennomføre rørfornyning av deler av rør nettet for å kunne fordele kostnadene over en lengre periode. Vil OPAK kunne gi en anbefaling med hensyn til dette?

- 5) Vi har tidligere benyttet OPAK v/ Jan Skau til prosjekt administrasjon av hele prosessen med takomlegging hos oss i 2011. Hvordan ville et slikt forløp være i forbindelse med rørfornyng og hva anslås prisen til?

Ja, det var noen av våre spørsmål, og vi kan muligens komme tilbake til flere hvis vi kommer i gang med et samarbeid. Dette vil være opp til styret.

Dersom du rekker å komme med noen svar nå før ferien, tar vi gjerne imot dette og kan komme så vidt i gang med å diskutere saken i styret. Hvis ikke avventer vi ditt svar over ferien.

Vennlig hilsen,
Peter Davami
Styreleder
Tlf. 47649942

Fordeling andel kostnader rørfornying per seksjon

Mottatt tilbud 2020:

kr 2 300 000,00

		Beløp pr. seksjon					
Leilighetnr.	Seksjon	Brøk		totalt	pr. kvartal	pr. måned	
101	1.	36,00	kr	59 397,42	kr 14 849,35	kr 4 949,78	
102	2.	29,00	kr	47 847,92	kr 11 961,98	kr 3 987,33	
103	3.	25,00	kr	41 248,21	kr 10 312,05	kr 3 437,35	
104	4.	34,00	kr	56 097,56	kr 14 024,39	kr 4 674,80	
105	5.	23,00	kr	37 948,35	kr 9 487,09	kr 3 162,36	
106	6.	49,00	kr	80 846,48	kr 20 211,62	kr 6 737,21	
200	7.	50,00	kr	82 496,41	kr 20 624,10	kr 6 874,70	
201	8.	31,00	kr	51 147,78	kr 12 786,94	kr 4 262,31	
202	9.	22,00	kr	36 298,42	kr 9 074,61	kr 3 024,87	
203	10.	32,00	kr	52 797,70	kr 13 199,43	kr 4 399,81	
204	11.	26,00	kr	42 898,13	kr 10 724,53	kr 3 574,84	
205	12.	19,00	kr	31 348,64	kr 7 837,16	kr 2 612,39	
206	13.	27,00	kr	44 548,06	kr 11 137,02	kr 3 712,34	
207	14.	54,00	kr	89 096,13	kr 22 274,03	kr 7 424,68	
300	15.	50,00	kr	82 496,41	kr 20 624,10	kr 6 874,70	
301	16.	31,00	kr	51 147,78	kr 12 786,94	kr 4 262,31	
302	17.	22,00	kr	36 298,42	kr 9 074,61	kr 3 024,87	
303	18.	32,00	kr	52 797,70	kr 13 199,43	kr 4 399,81	
304	19.	26,00	kr	42 898,13	kr 10 724,53	kr 3 574,84	
305	20.	19,00	kr	31 348,64	kr 7 837,16	kr 2 612,39	
306	21.	27,00	kr	44 548,06	kr 11 137,02	kr 3 712,34	
307	22.	54,00	kr	89 096,13	kr 22 274,03	kr 7 424,68	
400	23.	50,00	kr	82 496,41	kr 20 624,10	kr 6 874,70	
401	24.	31,00	kr	51 147,78	kr 12 786,94	kr 4 262,31	
402	25.	22,00	kr	36 298,42	kr 9 074,61	kr 3 024,87	
403	26.	32,00	kr	52 797,70	kr 13 199,43	kr 4 399,81	
404	27.	26,00	kr	42 898,13	kr 10 724,53	kr 3 574,84	
405	28.	19,00	kr	31 348,64	kr 7 837,16	kr 2 612,39	
406	29.	27,00	kr	44 548,06	kr 11 137,02	kr 3 712,34	
407	30.	54,00	kr	89 096,13	kr 22 274,03	kr 7 424,68	
500	31.	50,00	kr	82 496,41	kr 20 624,10	kr 6 874,70	
501	32.	31,00	kr	51 147,78	kr 12 786,94	kr 4 262,31	
502	33.	22,00	kr	36 298,42	kr 9 074,61	kr 3 024,87	
503	34.	32,00	kr	52 797,70	kr 13 199,43	kr 4 399,81	
504	35.	26,00	kr	42 898,13	kr 10 724,53	kr 3 574,84	
505	36.	19,00	kr	31 348,64	kr 7 837,16	kr 2 612,39	
506	37.	27,00	kr	44 548,06	kr 11 137,02	kr 3 712,34	
507	38.	54,00	kr	89 096,13	kr 22 274,03	kr 7 424,68	
U1.	39.	43,00	kr	70 946,92	kr 17 736,73	kr 5 912,24	
U2.	40.	30,00	kr	49 497,85	kr 12 374,46	kr 4 124,82	
U3.	41.	81,00	kr	133 644,19	kr 33 411,05	kr 11 137,02	
		1 394,00	kr	2 300 000,00	kr 575 000,00	kr 191 666,67	

Styrets kostnadsoversikt for 2024 & budsjett for 2025

		Budsjett 2025		Regnskap 2024	(1)	Regnskap 2023		Regnskap 2022		Regnskap 2021
DRIFTSINNTEKTER										
Fellesutgifter	kr	1 695 055,00	kr	1 695 096,00	kr	1 870 080,00	(3)	kr 1 699 992,00	(2)	kr 1 545 516,00
Ekstra innbetaling	kr	375 000,00	(11)	kr 248 296,00	(4)	kr 187 537,00	(5)	kr 250 000,00		kr 375 010,00
Innbetaling for TV & bredbånd fra sameierne	kr	178 500,00		kr 175 480,00	(10)					
Nytt lån										
Innbetaling fra Haga & Berg for renhold										
Tilbakebetalt skatt & AGA									kr	621,00
Støtte fra Klima- & energifondet										
Egenandel for reparasjon fra seksjonseiere	kr	11 600,00		kr 129 215,99	(8)	kr 157 681,00			kr	5 513,50
Gjensidige - erstatning lekkasje/personskade									kr	197 065,00
Avsatt styrehonorar & arb.giv.avg. 2019										
Kundeutbytte Gjensidige forsikring	kr	23 000,00		kr 23 470,00		kr 20 171,00		kr 15 399,00		kr 13 550,00
Sum driftsinntekter	kr	2 283 155,00		kr 2 271 557,99		kr 2 235 469,00		kr 1 965 391,00		kr 2 137 275,50
DRIFTSKOSTNADER										
Kommunale avgifter	kr	455 000,00		kr 416 602,12		kr 353 304,00		kr 305 580,39		kr 297 547,82
Vannoverforbruk										
Lys, varme	kr	450 000,00		kr 354 993,54		kr 414 432,00		kr 482 512,30		kr 499 415,34
Fyringsolje										
Renhold & vaktmestertjenester	kr	78 600,00		kr 63 065,00		kr 81 070,40		kr 70 598,00		kr 73 953,87
Vaktmestertj. t.o.m april 2014										
Utsifting oljefyr (Enøk analyse/kartlegging)										
Service brannalarm/brannvern, branntetting	kr	37 751,25		kr 36 197,13		kr 3 100,00		kr 14 852,50		kr 13 743,75
Heis service (inklusive abonnement heisalarm)	kr	29 000,00		kr 38 313,76		kr 49 369,80		kr 14 196,06		kr 18 039,10
Oppgradering av anlegg, fasader	kr	515 778,29	(6)	kr 11 412,50				kr 161 888,79		kr 45 253,13
Utbedring belysning i fellesarealer	kr	3 000,00				kr 2 362,50				kr 3 385,00
Revisjon	kr	6 000,00		kr 6 185,00		kr 5 907,50		kr 5 527,00		kr 19 250,00
Juridisk bistand	kr	30 000,00		kr 21 343,75		kr 34 594,50		kr 68 036,75		kr 73 500,00
Teknisk konsulentbistand	kr	225 000,00		kr -				kr 21 835,19		kr 5 793,75
Forretningsfører honorar	kr	108 510,00		kr 103 269,44		kr 98 976,00		kr 97 632,00		kr 95 635,16
Kollektiv kabel-tv og bredbånd	kr	183 566,08		kr 174 065,00		kr 165 855,66		kr 137 760,00		kr 124 799,08

Styrets kostnadsoversikt 2024 og budsjett 2025

Side 55 av 67

=

Avdrag tidligere vedlikehold	kr	137 592,00	kr	137 592,00	(7) kr	137 592,00	kr	137 592,00	kr	137 592,00
		Budsjett 2025		Regnskap 2024		Regnskap 2023		Regnskap 2022		Regnskap 2021
Ekstraordinær nedbetaling av lån										
Utbedring vann- & avløpsrør	kr	20 000,00	kr	47 080,99	kr	42 966,25	kr	52 481,25	kr	78 324,00
Service ventilasjon	kr	72 637,50	kr	34 125,00					kr	13 750,00
Service fyringsanlegg/bergvarmeanlegg	kr	45 938,00	kr	184 193,75	kr	50 123,25	kr	2 856,00	kr	15 760,00
Matteservice avtale	kr	8 500,00	kr	8 741,00	kr	8 135,00	kr	7 350,00	kr	7 055,00
Service felles vaskemaskin & tørketrommel	kr	8 200,00	kr	11 937,50	kr	2 500,00	kr	12 292,50	kr	4 853,13
Skadedyr bekjempelse - Rentokil (Anticimex)	kr	20 000,00	kr	19 715,00						
Annet vedlikehold	kr	5 000,00	kr	7 848,00	kr	1 000,00	kr	4 574,00	kr	1 500,00
Forsikringer	kr	302 720,00	kr	254 491,00	kr	227 622,00	kr	183 874,00	kr	185 016,00
Lyspærer	kr	1 000,00			kr	349,50			kr	417,80
Annen driftskostnad	kr	15 000,00	kr	10 968,11	(9) kr	20 747,00	kr	13 767,95	kr	7 330,24
Bank og kortgebyrer	kr	1 000,00	kr	1 014,00	kr	1 031,00	kr	1 066,00	kr	1 059,00
Styrehonorar & arbeidsgiveravgift	kr	62 755,00	kr	47 640,00	kr	51 345,00	kr	45 640,00	kr	57 050,00
Sum driftskostnader	kr	2 822 548,12	kr	1 990 793,59	kr	1 752 383,36	kr	1 841 912,68	kr	1 780 023,17
DRIFTSRESULTAT	-kr	539 393,12	kr	280 764,40	kr	483 085,64	kr	123 478,32	kr	357 252,33
FINANSINNTEKTER										
Renteinntekter bankinnskudd	kr	30 000,00	kr	37 353,50	kr	23 996,00	kr	5 426,03	kr	1 171,00
Annen rente og purreinntekt					kr	1 375,32	kr	1 019,11		
Sum finansinntekter	kr	30 000,00	kr	37 353,50	kr	25 371,32	kr	6 445,14	kr	1 171,00
FINANSKOSTNADER										
Annen rentekostnad										
Renter og omkostninger lån	kr	132 356,00	kr	142 773,00	kr	132 386,00	kr	97 864,00	kr	83 328,00
Sum finanskostnader	kr	132 356,00	kr	142 773,00	kr	132 386,00	kr	97 864,00	kr	83 328,00
SUM FINANSPOSTER	-kr	102 356,00	-kr	105 419,50	kr	-107 014,68	kr	-91 418,86	kr	-82 157,00
ÅRSRESULTAT	-kr	641 749,12	kr	175 344,90	kr	376 070,96	kr	32 059,46	kr	275 095,33

Styrets kostnadsoversikt 2024 og budsjett 2025

Side 56 av 67

=

OVERFØRINGER

Til annen egenkapital	-kr	641 749,12	kr	175 344,90	kr	376 070,96	kr	32 059,46	kr	275 095,33
Sum overføringer	-kr	641 749,12	kr	175 344,90	kr	376 070,96	kr	32 059,46	kr	275 095,33

1) Styrets kostnadsoversikt for 2024. Sammenliknet med regnskapet bokført av forretningsfører er avdrag på lånet tatt med som utgift og enkelte andre utgifter bokført under andre poster. Totalt sett er regnskapene like.

2) Almennelige felleskostnader ble økt med 10% fra 01.01.22 da samtlige priser, særlig strømkostnadene, hadde steget siden forrige økning i 2018.

3) Felleskostnadene ble økt med ytterligere 10% fra 01.01.23 for å dekke økte kostnader bl.a. til forsikring samt renovasjons-, vann- og avløpsgebyrer.

4) Ekstraordinær innkreving 2 x kr. 125.000 i 5. og 10. termin 2024 til dekning av vedlikhold & konsulentbistand.

5) Styret har kalt inn kr. 125.000 plus kr. 62.500 ekstraordinært i 2023 - henholdsvis i 2. & 4. kvartal 2023 for å dekke kostnader til vedlikehold samt juridisk og teknisk bistand

6) "Oppgradering av anlegg, fasader" i 2025 - her er tatt med kr. 160.000 til dekke på den delen av bakgården som står ubeskyttet plus kr. 350.000 til oppgradering av nødløsanlegget. I tillegg er tatt med kostnader til installasjon av bredbånd for overvåkningskamera.

7) Årlig avdrag betalt inn på sameiets lån i DNB er tatt med på utgiftssiden.

8) Egenandel fra sameiere som har fått byttet radiatorventiler 01.2024, nedbetaling av nye avløpsrør fra seksjon 28 - kr. 300 per måned samt egenandel på kr. 10.000 fakturert seksjon 8 - beløpet skulle vært kr. 1.850 for rørlegger utgifter bekostet av sameiet - saken gjøres opp i 2025.

9) Spesifikasjon Annen driftskostnad 2024:

Huseiernes Landsforbund medlemskap	kr	3 100,00
Posten Norge - kostnader til digital signering	kr	81,25
Nye puter til hagemøblene på terrassen	kr	1 718,66
Rengjøringsmidler, vaskeutstyr & skjøt til hageslange	kr	834,00
Zoom abonnement til styremøter	kr	2 628,40
Støvsugerposer & luspærer	kr	700,80
Kopi av 2 stk. nøkler til fellesarealene	kr	1 180,00
Nøkkel kopier til metalskap i vaskekjeller	kr	725,00

Styrets kostnadsoversikt 2024 og budsjett 2025

Side 57 av 67

=

Annen driftskostnad 2024 - totalt:

kr 10 968,11

10) F.o.m. 01.01.24 fordeles utgifter til kollektiv TV og bredbånd likt blant sameierne og ikke etter sameiebrøk. Utgiftene trekkes derfor ut fra øvrige fellesutgifter.

11) Det legges opp til tre ekstraordinære innkallinger av kr. 125.000 i 2025 til dekning av vedlikehold samt konsulent bistand.

Styrets kostnadsoversikt 2024 og budsjett 2025

Side 58 av 67

=

Informasjonsskriv fra styret i Camilla Collettsvei 15 – (nr. 3 / 2025) - kostnadsoversikt 2024 og budsjett 2025 – forklaring til postene

Vedlagt er styrets kostnadsoversikt (regnskap) for 2024 med detaljerte poster og foreløpig forslag til budsjett for 2025. Nedenfor er forklaring til de enkelte postene. Alle angitte priser er inklusive mva. For flere detaljer om bakgrunnen for kostnadene – service på anlegg, konsulentbistand osv. – vises det til infoskriv nr. 1/2025 og infoskriv nr.2/2025, som sendes ut samtidig med dette skrevet.

De faste felleskostnadene - De faste fellesutgiftene ble økt med 10 % f.o.m. 01.01.22 og nok en gang med 10 % fra 01.01.23 pga. økte strømpriser og økning i andre priser siden forrige heving av felleskostnadene i 2018 og deretter for å bøte på økt renovasjonsavgift, høyere vann- og avløpsgebyr samt økt forsikringspremie. På sameiermøtet den 30.05.23 ble det vedtatt at kostnader til kollektiv TV & bredbånd fordeles likt blant sameierne og ikke etter sameiebrøk. Fra og med 2024 ble denne kostnaden trukket ut fra de såkalte fellesutgiftene og fakturert for seg. Totalt ble samme beløpet krevd inn i fra sameierne i 2024 som i 2023. Styremedlemmene har hatt motforestillinger mot å øke felleskostnadene ytterligere fra 01.01.25 på tross av at renovasjonsavgiften har økt med 3% og vann- & avløpsgebyrer med 15,8% i år. Kostnader som ikke dekkes av faste felleskostnader må dekkes ekstraordinært.

Ekstraordinære innbetalinger

Til dekning av utgifter til vedlikehold og oppgradering samt dekning av juridisk og teknisk bistand ble det på våren 2024 kalt inn kr. 125.000 ekstraordinært i henhold til vedtak på sameiermøtet i 2023. På sameiermøte den 29.05.24 ble det vedtatt å kalle inn kr. 125.000 ekstraordinært til samme formål på høsten. Det ble også vedtatt å kalle inn kr. 125.000 ekstraordinært i 1. eller 2. kvartal 2025. Forretningsfører sendte ut denne fakturaen nylig.

Forestående planer om rørfornyng og behov for oppgradering av både nødløys anlegg og brannvarslingsanlegg samt tildekning av dekke i bakgården krever at sameiet sparer opp midler til å finansiere disse tiltakene. Styret legger derfor fram forslag om at det kalles inn 2 x kr. 125.000 høsten 2025.

Videre har styret kommet til at det ikke lønner seg for sameiet å ta opp ytterligere lån for å finansiere utgiftene til rørfornyng. Renten på dette lånet ligger fortiden på 7,35%, og styret foreslår derfor at rørfornyng finansieres gjennom direkte innbetaling fra sameierne i et passende antall avdrag. Vedlagt er et anslag på kostnadene til rørfornyng og fordelingen per seksjon med utgangspunkt i tilbud mottatt i 2020. Den enkelte sameier kan da se hvilket beløp som anslagsvis vil måtte kalles inn i forbindelse med denne rehabiliteringen. Dette vil komme utenom de ovennevnte ekstraordinære innbetalinger. Se info-skriv nr. 1/2025 for detaljer om rørføringsprosjektet.

Egenandel for reparasjon fra seksjonseiere

I 2024 har sameiere som har fått skiftet ut defekte radiatorventiler og termostatventiler i sine seksjoner betalt inn sin andel av kostnadene til denne utbedringen, som ble organisert den 11.01.24 – totalt kr. 113.766. I tillegg har eier av leilighet 405 nedbetalt kr. 3.600 av sameiets utlegg i forbindelse med oppgradering av avløpsrør i seksjonen. Badet i seksjonen ble pusset opp i forbindelse med lekkasje fra et felles avløpsrør og påfølgende forsikringssak i 2022. I leilighet 201 ble sisternen på badet undersøkt den 05.08.24 av rørlegger for sameiets regning til kr. 1.849,99. Forretningsfører skulle ha fakturert seksjonen for dette

beløpet, men antok at det gjaldt en forsikringssak og fakturerte feilaktig for egenandel på kr. 10.000. Dette beløpet er kommet med under «Andre inntekter» i Usbls regnskap for 2024 og vil bli rettet opp i 2025. Det er trukket fra kr. 1.849,99 under «Vedlikehold VVS» for innbetalingen fra seksjonen og ført opp noe misvisende som kostnad for sameiet under «Vedlikehold elektro».

I 2025 føres det opp nedbetaling av kr. 3.600 fra leilighet 405 for nye avløpsrør. To leiligheter vil i 2025 få skiftet ut defekte ventiler og bli avkrevd anslagsvis kr. 4.000 hver i egenandel. Totalt budsjetteres det med kr. 11.600 for innbetalinger fra sameierene.

Utbetaling av erstatning fra Gjensidige (om balansen)

I forbindelse med en lekkasje fra badrom i leilighet 401 oppstod en lekkasje ned til badet i leilighet 301, og Gjensidige utbetalte kr. 6343 i erstatning for skaden. Beløpet er satt på egen konto med øvrige erstatningsbeløp mottatt fra Gjensidige (se neste avsnitt).

I forbindelse med en lekkasje fra støpejerns sluk oppstod det fuktskader på baderomsvegger i leiligheter 206 og 306 i 2020. Fuktigheten ble tørket opp fra motsatt side i forbindelse med lekkasje som oppstod samtidig av andre årsaker i naboleilighetene (207 og 307). Gjensidige krevde at årsakene til skadene i 206 & 306 måtte utbedres før utbetaling av erstatningen, dvs. at baderommene måtte rehabiliteres med forskriftsmessige sluk og membran. Den 26.08.21 utbetalte likevel Gjensidige 2 x kr. 87.431 i erstatning til sameiet minus 2 x kr. 10.000 i egenandel. Beløpet er satt inn på egen konto og betales ut til seksjonene når baderommene i de berørte seksjonene skal renoveres.

Totalt utgjorde beløpet som er satt av øremerket oppussing av baderommene i de nevnte leilighetene (301, 206 & 306) kr. 168.149 av kr. 969.734 av innestående midler på konto den 31.12.23. Den 31.12.24 utgjorde beløpet kr. 175.296 av kr. 1.112.075 bokført på sameiets bank konti. Dette beløpet er ikke tilgjengelig for andre formål.

Kommunale avgifter

Fra 01.01.24 økte vann- og avløpsgebyrer med 17,5 % og renovasjonsgebyret med 7,5 %. Sameiet betalte kr. 416.602 i kommunale avgifter i 2024. Dersom seksjonseiere og leietakere er påpasselige, varsler om lekkasjer i sisterner eller kraner og lekkasjene tettes tidlig unngår vi unødvendige utgifter i vann- og avløpsgebyr. Renovasjonsgebyret økte med 3 % og vann- og avløpsgebyrer økte med 15,8 % fra 01.01.25. Totalt antas kommunale avgifter i 2025 å komme på ca. kr 455.000 dersom vannforbruket blir som i fjor.

Lys & varme

2024 var sameiets femte fullstendig oljefrie år. Strømforbruket var på 309.480,80 kWh og kostet kr. 354.993,54. I 2023 var strømforbruket på 325.776,04 kWh til en pris på kr. 414.432,06, og i 2022 ble det brukt 314.799,60 kWh til en pris på kr. 482.512,30. Fra høsten 2021 begynte strømprisene å øke til ekstreme nivåer, og f.o.m. 2022 har myndighetene innvilget kompensasjon for strømpriser over kr. 70 per kWh til alle private husholdninger (inkludert sameier). Ordningen ble utvidet ut 2024, men grensen ble satt til kr. 73 per kWh. Det budsjetteres med kr. 450.000 i totale strømutgifter i 2025.

Renhold & vaktmestertjenester – Vaktmestertjenester og renhold (inklusive arbeidsgiveravgift, feriepenger osv.) har kostet kr. 63.065 i 2024. I USBL's regnskap legges arbeidsgiveravgift tilknyttet utbetalt styrehonorar til dette beløpet og utgjør posten

«Lønnskostnader». Det budsjetteres med kr. 78.600 i 2025 til «Vaktmestertjenester og renhold».

Service brannalarm/brannvern

Årskontroll på brannvarslingsanlegget ble utført av Brannsystemer AS den 12.06.24 og kostet kr. 31.619. Det er tegnet serviceavtale om årlig kontroll med dette firmaet for kr. 16.250, og det er budsjettert med dette beløpet for service på anlegget i 2025.

Den 08.02.24 ble brannslukningsapparater i fellesarealene kontrollert og 4 apparater byttet – prisen var kr. 4.578,13. Apparater i fellesarealene kontrolleres årlig og skiftes ut etter behov. Samtlige apparater i leilighetene skal ifølge forskriftene kontrolleres hvert 5 år, og de skal gjennomgå en egen service hvert 10. år. Siste kontroll var i september 2019. Den 12.02.25 ble det organisert kontroll av apparater i leilighetene og fellesarealene. 27 apparater gjennomgikk 10 års kontroll, og 5 stykker ble byttet ut pga. alder. Dette kostet kr. 21.501,25.

Totalt brukte sameiet kr. 36.197,13 på disse to utgiftspostene i 2024, og det er budsjettert med kr. 37.751,25 i 2025 under posten «Service brannalarm, brannvern, branntetting».

Brannvarslingsanlegget i gården anbefales byttet ut av servicefirmaet, men styret har hittil avventet til andre vedlikeholdsoppgaver er gjennomført. I mellomtida må det settes av midler i from av ekstraordinære innbetalinger slik at utskifting av anlegget kan igangsettes når den tid kommer.

Heisservice

Orona Norway AS har utført kontroll og ettersyn av heisen ved 4 besøk, den 04.01.24, 25.03.24, 04.07.24, & 09.10.24. Årlig heisservice og heisalarm har kostet kr. 15.663,76. I Usbls regnskap skilles mellom avtale om ren kontroll og ettersyn (kr. 11.222,86 under «Serviceavtale og vedlikehold heis») og heisalarm (kr. 4.440,9 under «Kostnad eiendom/lokaler»). Det ble utført vedlikeholds service utover rent kontroll og ettersyn den 04.07 til en pris på kr. 6.562,50, den 10.07 til en pris på kr. 3.750, den 13.11 til en pris på kr. 6 675 og 29.11 til en pris på kr. 975. Se info-skriv nr. 1/2025 for detaljer om disse servicebesøkene. Enhet for heiskontroll ved Plan & bygningsetaten utførte sikkerhetskontroll av heisen den 01.02.25 og kom med sine bemerkninger – kostnad kr. 4.687,50. Totalt har heisen kostet kr. 38.313,76 i 2024. I 2025 budsjetteres det med kr. 16.000 til avtalt heisalarm og kontroll og ettersyn pluss kr. 13.000 i servicekostnader utenom dette – totalt kr. 29.000.

Oppgradering av anlegg/fasader

I henhold til planen skulle sameiet legge dekke over takpappen i bakgården til ca. kr. 152.000 og installere nytt nødlýsanlegg til ca. kr. 300.000 i styreperioden 2024-25, men disse prosjektene må skyves over til 2025 – se info-skriv nr. 1/2025. Det budsjetteres med kr. 160.000 til takpapp/dekke og kr. 350.000 til nødlýs anlegg (justert for prisstigning) i 2025. Sikring mot takras anslått til minimum kr. 22.000 forutsatt at stillaser er på plass antas gjennomført når en avtale med utbygger av loftet er på plass og utbedringer av taket er kommet i gang. Oppgradering av brannvarslingsanlegget vurderes løpende, og det spares opp midler ekstraordinært.

Den 06.11.24 ble kameraovervåkningen i sameiet utvidet med et 5. kamera i postkasse området. Dette kostet kr. 11.412,50 og utgjør posten «Oppgradering av anlegg, fasader» i

2024 (se info-skriv nr. 1/2025 for detaljer). Telia fakturert først i februar 2025 for installasjon av bredbåndlinje, foretatt 17.10.23 – kr. 5.778,29. Dette legges til posten i 2025.

Utbedring belysning i fellesarealer – Det ble ikke benyttet tjenester fra elektriker i 2024. I Usbls regnskap er en rørlegger faktura på kr. 1849,99 ført opp under «Vedlikehold elektro» (se tidligere avsnitt i dette skrivet). I 2025 settes det av kr. 3.000 til forefallende vedlikehold av belysning i fellesarealer.

Juridisk bistand

I 2024 ble det brukt kr. 21.343,75 i juridisk bistand til å følge opp tvisten mellom sameiet og eier av loftet, Herkules Konfeksjonsfabrikker AS (HC), samt til å avklare spørsmål omkring sameiebrøk for seksjon 41 (kjellerleilighet U3) – se info-skriv nr. 3/2025 for detaljer. Styreleder har hatt tlf. samtaler, utvekslet e-post og hatt et fysisk møte med sameiets advokat om disse spørsmålene.

Det antas at arbeidet med å følge opp utbedring av feil og mangler med taket fortsetter i 2025. I tillegg vil styret fortsette samtalene med HC for å komme fram til en løsning på de øvrige tvistepunkter mellom partene (se Info-skriv nr. 3/2025). Juridiske spørsmål knyttet til et forslag til forhandlingsløsning må diskuteres med advokaten før det endelige resultatet kan legges fram for votering. Det er satt av kr. 30.000 til juridisk bistand i 2025.

Teknisk konsulentbistand

I 2022 ble det brukt kr. 21.835,19 til teknisk konsulentbistand i forbindelse med spørsmål omkring feil og mangler ved taket etter ombyggingen av loftet i 2015 (se info-skriv nr. 3/2025). Sameiet har da benyttet Jan Skau i OPAK til å sikre en faglig forsvarlig løsning i prosessen overfor loftseier, HC. I 2023 og 2024 har det ikke vært bruk for teknisk konsulent bistand i større omfang. I forhandlingene med HC i 2024 har styret fremmet det synet at HC må bekoste konsulentbistand, som kan bekrefte at utbedringer utføres i tråd med håndverksmessige krav.

Styret har i forbindelse med planer om rørfornyng funnet det nødvendig å få bistand fra OPAK til å vurdere tilstanden på rørene og til rådgivning videre i prosessen (se info-skriv nr. 1/2025). Bistand fra OPAK helt fram til et sluttresultat ved rørfornyng anslås til å koste kr. 225.000. Styret finner det fornuftig å støtte seg på fagkyndig vurdering når man tar i betraktning at mottatte tilbud på oppdraget er anslått til kr. 2,3 millioner. Det budsjetteres med kr. 225.000 til teknisk bistand i 2025, men dette avhenger av hvor langt sameiet kommer med rørfornyng i 2025 og hvor mye tjenester/rådgivning man bestiller fra OPAK.

Forretningsfører honorar

USBL har fakturert sameiet for kr. 7.681,04 i måneden for faste forretningsfører tjenester – totalt kr. 92.172 – i 2024. Utgifter for tilleggstjenester i forbindelse med håndtering av lønn til vaktmester og renholdsansvarlig kostet kr. 7.312,50. Omkostninger til kapital innkreving (ekstraordinære innkallinger) har ligget på kr. 1.087,50. Viderefakturering har kostet kr. 725. I Usbls regnskap inngår de tre siste kostnadene under posten «Andre honorarer». Omkostninger til øvrig innkreving har vært på kr. 1.972. Dette beløpet inngår under posten «Andre kostnader» i Usbls regnskap. Totalt har USBL mottatt kr. 103.269,44 for sine tjenester i 2024. Styret budsjetterer med kr. 108.510 for denne posten i 2025.

Kabel TV

Den 11.11.21 tegnet styret en ny treårige avtale med Telia om kollektivt bredbånd på 50 Mbps og kollektiv digital TV & strømming 5 poeng til henholdsvis kr. 110 & kr. 150 – totalt kr. 260,- per måned per husstand. I 3. kvartal 2022 økte prisen på kollektiv TV til kr. 190 per måned per husstand – dvs. totalt kr. 300 per måned per husstand. Totalt, kostet kollektivt bredbånd og digital TV kr. 137.760 i 2022. Prisen på kollektivt bredbånd økte til kr. 118,26 og kollektiv TV til kr. 221,76, altså totalt kr. 340,02 per måned per husstand f.o.m. 01.03.23. Totalt betalte sameiet kr. 165.855,66 for disse tjenestene i 2023. F.o.m. 01.01.24 økte prisen på kollektivt bredbånd til kr. 123,05 og kollektivt TV til kr. 230,74, dvs. kr. 353,79 per måned per husstand. Totalt kostet disse tjenestene sameiet kr. 174.064,68 i 2024. I 2025 budsjetteres det med kr. 175.591,08 basert på mottatte fakturaer så langt. Kostnaden deles likt på sameierne.

Telia har også fakturert for abonnement på bredbånd for kameraovervåkningsutstyret fra etablering og ut 2025 – kr. 4.975 (kr. 199x25 måneder). Dette er tatt med i budsjettet for 2025.

Avdrag tidligere vedlikehold – I 2024 ble det betalt kr. 137.592 i avdrag på sameiets lån. I 2025 skal det betales samme beløp.

Utbedring vann- & avløpsrør

I forbindelse med en lekkasje ble deler av felles vannrør som forsyner baderom i leiligheter 202, 302, 402 & 502 med varmt vann skiftet ut (se info-skriv nr. 2/2024 for detaljer om denne lekkasjen). Flere rørleggertimer gikk med til undersøkelser før det ble oppdaget hvor lekkasjen stammet fra den den 01.02.24. Rørdelen ble permanent utbedret den 26.02.24. Til sammen kostet arbeidene kr. 22.185,50 i deler og rørleggertimer.

Den 19.04 ble røropplegg omkring byggets hoved vannkran skiftet ut pga. lekkasje og behov for oppgradering (se info-skriv nr. 2/2024 for detaljer). Rørdeler og arbeid utført av Rørleggertjenesten AS kostet kr. 23.045,50.

Det budsjetteres med kr. 20.000 til forefallende vedlikehold av vann- og avløpsrør i 2025.

Service på ventilasjonsanlegget

Klimakontakten AS utførte den 28.06.24 årlig kontroll av ventilasjonsanlegget. To vifter plassert på loftet, en på hver side av bygget, sørger for utskifting av lufta i leilighetene fra 1. til 5. etasje. Avtrekket i et utvalg leiligheter ble målt. Den 12.09.24 ble ventilasjonsanleggene i de 3 kjellerleilighetene kontrollert av samme firma. Den 26. & 27.11.24 ble vifter og kanaler i 2 kjellerleiligheter rensset av Espelid Ventilasjon Service AS på oppdrag for Klimakontakten AS. For detaljer om de nevnte servicebesøkene se info-skriv nr. 1/2025. Totalt fakturerte Klimakontakten sameiet for kr. 34.125 i 2024. I Usbls regnskap inngår kostnaden under «Vedlikehold tekniske anlegg».

Det budsjetteres med kr. 20.000 til vedlikehold av ventilasjonsanleggene i 2025.

Service varmeanlegget

Sameiet har tegnet avtale om service på anlegget med firmaet Dråpe Entreprenør AS, som utførte årlig service 25.06.24, pris kr. 16.330.

TK Rørteknikk AS samarbeider med Dråpe Entreprenør AS og utfører rørleggerarbeid knyttet til varmeanlegget. De gjennomførte høsten 2023 en kartlegging av defekte radiatorventiler i leilighetene, som var meldt inn av seksjonene (se info-skriv nr. 2/24). Den 11.01 og 25.01.24 skiftet de ut 28 radiatorventiler i 20 leiligheter samt radiator termostater i 4 leiligheter.

Totalt betalte sameiet TK Rørteknikk AS kr. 164.152,50 for deler og rørleggertimer for dette arbeidet (se info-skriv nr. 2/2024 for detaljer). Sameiere som har fått skiftet ut radiatorventiler & termostater er blitt fakturert en egenandel for deler og rørleggerarbeid utført i sine seksjoner – se tidligere avsnitt i dette skrevet.

Enda en seksjon meldte om en radiator som ikke ville skru seg av den 08.07.24. Her var ikke den defekte radiatoren kommet med på utbedringen nevnt over. TK Rørteknikk AS måtte gjennomføre midlertidige tiltak for å stenge ventilene, og seksjonseieren betalte for dette. I begynnelsen av november 2024 måtte ventilen åpnes igjen av rørleggeren for å gi tilgang til varmen. Planen var å organisere en utskifting av denne ventilen sammen med øvrige innmeldte defekte radiatorventiler før den kalde årstiden, men dette ble utsatt til våren 2025 får å få med eventuelle defekte ventiler i andre seksjoner. Rørleggerens arbeid til kr. 3.711,25 måtte derfor sameiet dekke.

Beboere har i flere skriv blitt bedt om å varsle om defekte ventiler. En leilighet til har meldt seg, og styret legger opp til en utskifting av ventilene i nærmeste framtid. Det budsjetteres med kr. 16.000 til dette arbeidet samt årskontroll på kr. 17.000 i 2025. I tillegg legges til utskifting av defekt del (mykstarteren) i den ene varmepumpen den 17.02.25 – kr. 12.938 (se info-skriv nr. 1/2025). Totalt vil det gi en kostnad på kr. 45.938 under posten «Service fyringsanlegg/bergvarmeanlegg» i 2025.

Service felles vaskemaskin & tørketrommel

Pga. lekkasje fra vaskemaskinen i fellesvaskeriet ble servicemann fra Electrolux Professional AS tilkalt den 13.08.24, og en defekt avløpsventil ble skiftet ut. Besøket kostet kr. 8.887,50. Den 16.10.24 ble det utført årlig service på vaskemaskin og tørketrommel i fellesvaskeriet til kr. 3.050. I 2025 budsjetteres det med kr. 3.200 i årlig service samt en buffer på kr. 5.000 til service utover dette.

Annet vedlikehold

Den 16.07.24 låsesmed fra Servicesentralen Lås & Nøkkel AS innom for å skifte dørpumpe på heisdøren i 2. etasje. Låsesmeden fant at dørpumpen kun trengte justering, og at en innebygd mekanisme i selve heisdøren bør fjernes for at døren i 2. etasje skal bli lettere å åpne. Samtidig ble låsesylinder i hovedinngangsdøren skiftet pga. slitasje og rapporter om problemer med å få inn nøkkelen. Dette oppdraget kostet sameiet kr. 7.848. Usbl har regnskapsført kostnaden under «Vedlikehold dører & porter». I 2025 budsjetteres det med kr. 5.000 i forefallende vedlikehold under denne posten.

Skadedyr bekjempelse

Den 01.10.24 kom servicetekniker fra Rentokil på befaring for første gang etter at beboer i kjellerleilighet U3 (seksjon 41) hadde observert og fanget rotter i leiligheten. Gjensidiges underleverandør – Norsk Hussopp forsikring (NHF) – hadde tilkalt firmaet etter at styret meldte inn problemet (se info-skriv nr. 1/2025). Rentokil var innom på minst 7 besøk totalt, og arbeidet utført på disse dekkes av forsikringen. De murte igjen og stengte av en mulig

inngangsport for rottene fra naboen i Camilla Colletts vei 15 samt rensset og desinfiserte områder over tak i korridorer i kjelleretasjen og i leiligheten der rotter hadde ferdes. Disse tiltakene ble ikke dekket av forsikringen og måtte betales av sameiet - kr. 19.715. Det settes av kr. 20.000 til skadedyrbekjempelse i 2025.

Forsikringer

Som følge av at det har vært utbetalt store beløp i skade-erstatninger særlig i forbindelse med lekkasjer har forsikringspremien økt. I 2021 betalte sameiet kr. 145.016 i rene forsikringspremier. I tillegg ble det betalt 4 x kr. 10.000 i egenandeler for 2 lekkasjer i 2021 og for 2 lekkasjer i 2020. I 2022 betalte sameiet kr. 183.874 i forsikringspremie. I 2023 ble det betalt kr. 217.622 i forsikringspremie og kr. 10.000 i egenandel for lekkasje fra felles avløpsrør utenfor leilighet 405 den 08.04.21. Månedlig innbetaling til Gjensidige for fullverdig forsikring var kr. 17.372 fram t.o.m. 25.09.23. Prisen økte deretter til kr. 20.423 per måned, og sameiet betalte kr. 254.491 i forsikringspremie i 2024.

F.o.m. oktober 2024 betalte sameiet kr. 23.564 per måned i premie. Det budsjetteres med kr. 282.724 i forsikringspremie i 2025. I tillegg er det i år blitt fakturert kr. 10.000 i egenandel for lekkasjen fra fellesvarmtvannsrør som oppstod den 17.01.24 samt ytterligere kr. 10.000 for egenandel fra NHF for rottebekjempelsen i kjelleren (se tidligere avsnitt i dette skrivet).

Styrehonoraret

Styret bestod fra sameiermøtet den 30.05.23 til sameiermøtet den 29.05.24 av 3 styremedlemmer, en styreleder og to varamedlemmer. Det ene varamedlemmet var ikke aktivt. Et av styremedlemmene, Ewa Wallace, har vært syk i noen år. Hun tok seg likevel tid til å delta på flere styremøter i nevnte periode. Dessverre gikk hun bort den 14.07.24. Hun var styremedlem fra sameiermøtet i 2011 fram til sameiermøtet i 2024 og hadde et stort engasjement for alle saker som gjaldt sameiet. Det ble utbetalt kr. 42.000 i styrehonorar i 2024 for perioden – kr. 15.000 til styreleder, kr. 10.000 til hver av 2 styremedlemmer, kr. 5.000 til et varamedlem samt kr. 2.000 for Ewas innsats i perioden. Sistnevnte beløp er regnskapsført som «Lønn & godtgjørelser ved dødsfall» i Usbls regnskap og faller inn under posten «Lønnskostnader». Totalt dekket sameiet kr. 47.640 i styrehonorar hvorav arbeidsgiveravgift kr. 5.640 i 2024.

Det settes av kr. 55.000 i styrehonorar for nåværende periode med styreleder, 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. I tillegg kommer arbeidsgiveravgift på kr. 7.755 slik at det totalt settes av kr. 62.755 til denne posten i 2025.

Finanskostnader – I 2024 tjente sameiet kr. 36.087,03 i renter fra bankkonti pluss kr. 1.266,47 i renter fra Klare Finans AS (forretningsførers innkrevings partner) – totalt kr. 37.353,50. Usbl legger kundeutbytte fra Gjensidige til denne summen under posten «Renteinntekt». Det ble betalt kr. 142.773 i renter & omkostninger på lånet. Renter kostet netto kr. 105.419,50. Renteinntekter i 2025 anslås til kr. 30.000, og Usbl anslår renter & omkostninger på lånet til å bli kr. 132.356, dvs. nettokostnader på kr. 102.356. Ytterligere låneopptak i forbindelse med rørfornyng ville ha økt rentekostnadene til anslagsvis det dobbelte.

Sameiets gjeld

Sameiet har tatt opp lån i 4 omganger: 1) 01.08.2007, kr. 350.000 til «Ekstraordinære kostnader ved plutselige skader og innvendig og utvendig vedlikehold & nødvendig oppussing»; 2) 04.04.2011, kr. 1.200.000 til; 3) 05.09.2013, kr. 475.000 til heismodernisering og 4) 22.06.2018, kr. 1.750.000 til installasjon av varmepumpe og bergvarme anlegg. Restgjelden per 04.05.25 er på kr. 1.823.120. Rentesatsen er på 7,35%, og det anslås som nevnt at renteutgiftene i 2025 kommer på kr. 137.593.

Styret har undersøkt muligheten for at sameiere som ønsker det, og som har muligheten til det, kan betale ned sin andel av lånet og få redusert sine fellesutgifter. I e-post av 28.11.24 har sameiets rådgiver hos Usbl bekreftet at dette kan ordnes, men at administrering av ordningen vil koste:

- Kr. 37.728,75 (inkl. mva.) i etableringskostnad
- Kr. 19.643,75 (inkl. mva.) i årlig oppfølging
- Kr. 4.375 (inkl. mva.) per nedbetaling for seksjonseieren

Nedbetalingstiden for sameiet låses så snart en sameier har benyttet seg av ordningen. Sameiere kan betale ned sin andel av gjelden 2 ganger i året med min. kr. 100.000 eller hele gjelden hvis denne er under dette beløpet.

Styret har diskutert betingelsene og foreløpig valgt ikke å gå videre saken.

Konklusjon

Sameiet står foran en rekke oppgradering av tekniske anlegg samt renovering av avløpsrørene. I budsjettet for 2025 er noen av disse tatt med hvilket fører til et negativt resultat på omkring kr. 570.000. Dette må dekkes av midler, som er hentet inn ekstraordinært gjennom de senere årene til dekning av vedlikehold. Oppsparte midler vil per i dag kunne dekke det meste av kostnaden til oppgradering av nødløsanlegg, brannvarslingsanlegg og nødvendig oppgradering i bakgården. Dette er høyt prioriterte vedlikeholdsoppgaver for styret.

Behovet for renovering av avløpsrørene kommer i tillegg og vil kreve finansiering utover innsparte midler. Styret vil foreslå på det kommende sameiermøtet at kostnaden dekkes gjennom direkte innbetaling fra sameierne, noe som vil spare sameiet for store renteutgifter. Dette vil i så fall bli innbetaling utover de ekstraordinære innbetalinger som er budsjettet i 2025. Dersom styrets forslag blir godkjent vil man også måtte ta stilling til i hvilke rater sameierne skal betale inn for denne rehabiliteringen.

I budsjettet for 2025 er det også tatt høyde for kr. 225.000 til konsulentbistand fra OPAK for å sikre at renovering av avløpsrørene blir foretatt på en faglig forsvarlig måte. Styret begrunner kostnaden med at investering i rørfornyng er såpass stort og at oppgaven er krevende faglig.

Sameiet må fortsette forhandlinger med loftseier, Herkules Confektionsfabrikker AS, for å finne en løsning på tidligere tvistespørsmål i forbindelse med utbygging av loftsleilighetene. Begge parter er innstilt på å finne en løsning der man kan begrense utgifter til juridisk bistand i størst mulig grad (se detaljer om tvistespørsmål og pågående forhandlinger i info-skriv nr. 2/2025).

Det er tatt høyde for en noe høyere strømpris i 2025 enn i 2024. Tiden vil vise hva kostnaden til slutt blir ikke bare for strømforbruket, men også for de øvrige postene som er budsjettet.

Vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Camilla Collettsvei 15

Oslo, 05.05.25

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 21.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Celina Nesset

Dato utkjørt: 26.09.25 Side 1 av 2

Sameiet Camilla Colletts vei 15	Vår ref.:	1693/18
Camilla Colletts vei 15	Type:	Boligsameie
0258 OSLO	Eiere:	Viste Eiendom AS
Organisasjonsnr:	988 283 509	Seksjonsnr: 18

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 600

Felleskostnader: Felleskostnader 3 243

Tilleggsytelser: Tv/Bredbånd 357

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	35 376	Gjeld siste årsoppg.: 36 737
Klient ajourf. lån:	1 788 722	Klient gj. s. årsoppg.: 1 857 517

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12136641873, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 26.09.2025: 7.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 52

Saldo per 26.09.2025: 1 788 722

Andel av saldo: 35 376

(siste termin 29.06.2038)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Peter Babak Davami

Adresse: Silurveien 57

Postnr/-sted: 0380 OSLO

Telefon: Mob.: 47649942

E-post: parkambassadeur@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 26.09.2025

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

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	36 737	Andre inntekter:	1 203
Annen formue:	21 161	Utgifter:	2 823		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 18	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 213/52 - seksjon:18

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	76812852
--------------	------------	-----------	----------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Celina Nesset

Dato utkjørt: 26.09.25 Side 2 av 2

Sameiet Camilla Colletts vei 15	Vår ref.:	1693/18
Camilla Colletts vei 15	Type:	Boligsameie
0258 OSLO	Eiere:	Viste Eiendom AS
Organisasjonsnr: 988 283 509		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0305

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Sentralvarme
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Gateparkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Boligseksjon

Fasiliteter:

Det fremkommer av boligselskapets vedtekter at det ved eierskifte vil tilkomme et flyttegebyr per inn og utflytting.

Høsten 2018 ble sameiets fyringsanlegg skiftet ut med varmepumper tilknyttet et bergvarmeanlegg, som drives av strøm inn. Alle leiligheter utenom kjellerleilighetene, som har elektrisk oppvarming, er tilknyttet dette anlegget.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



Skatteetaten

Dato
19.09.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

GABRIELSEN & PARTNERS FROGNER AS
Frognerveien 22
0263 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 213 Bnr 52 Fnr 0 Snr 18

Eiendommens adresse:

Camilla Colletts vei 15, 0258 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 026 769
Som sekundærbolig:	kr 4 107 076

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Nabolagsprofil

Camilla Colletts vei 15 - Nabolaget Uranienborg - vurdert av 191 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige



Offentlig transport

Uranienborgveien Linje 21	2 min 0.1 km
Riddervolds plass Linje 11	3 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	14 min 1.1 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.5 km

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	5 min 0.4 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	14 min 1.1 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	13 min 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	20 min 1.7 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	7 min 0.6 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	9 min 0.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

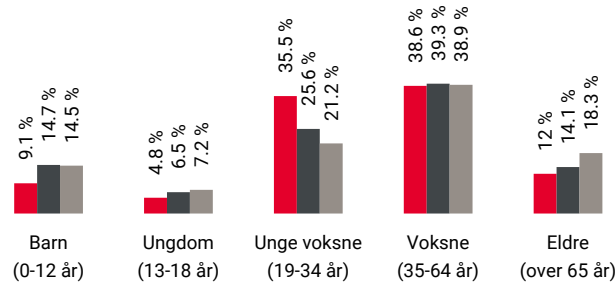
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Uranienborg	2 627	1 568
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Uranienborg barnehage (1-5 år) 26 barn	2 min 0.2 km
Treklang Montessoribarnehage (2-5 år) 32 barn	6 min 0.5 km
Lycee Francais Rene Cassin Doslo (3-5 ... 97 barn	6 min 0.6 km

Dagligvare

Joker Briskeby Søndagsåpent	5 min 0.4 km
Kiwi Hegdehaugsveien	5 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



3. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100



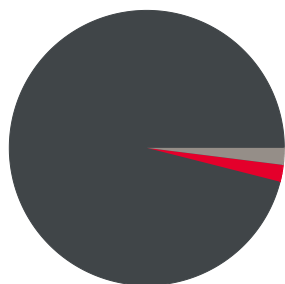
Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

Sport

⚽ Uranienborg skole	5 min	🚶
Aktivitetshall	0.4 km	
⚽ Den tysk-norske	8 min	🚶
Aktivitetshall	0.6 km	
🏊 EVO Oscarsgate	6 min	🚶
🏊 Fresh Fitness Majorstuen	7 min	🚶

Boligmasse



- 2% rekkehus
- 97% blokk
- 2% annet

«Dette er byens hyggeligste nabolag!
Ingen over, ingen ved siden!»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Valkyrien

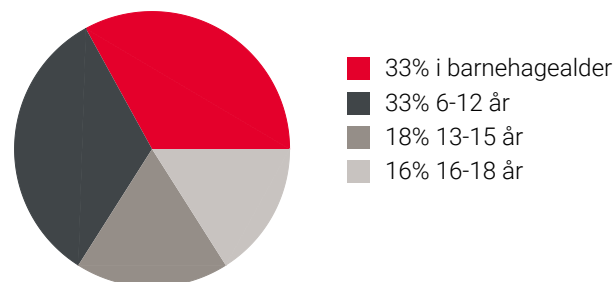
13 min



Apotek 1 Hygiea Oslo

4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



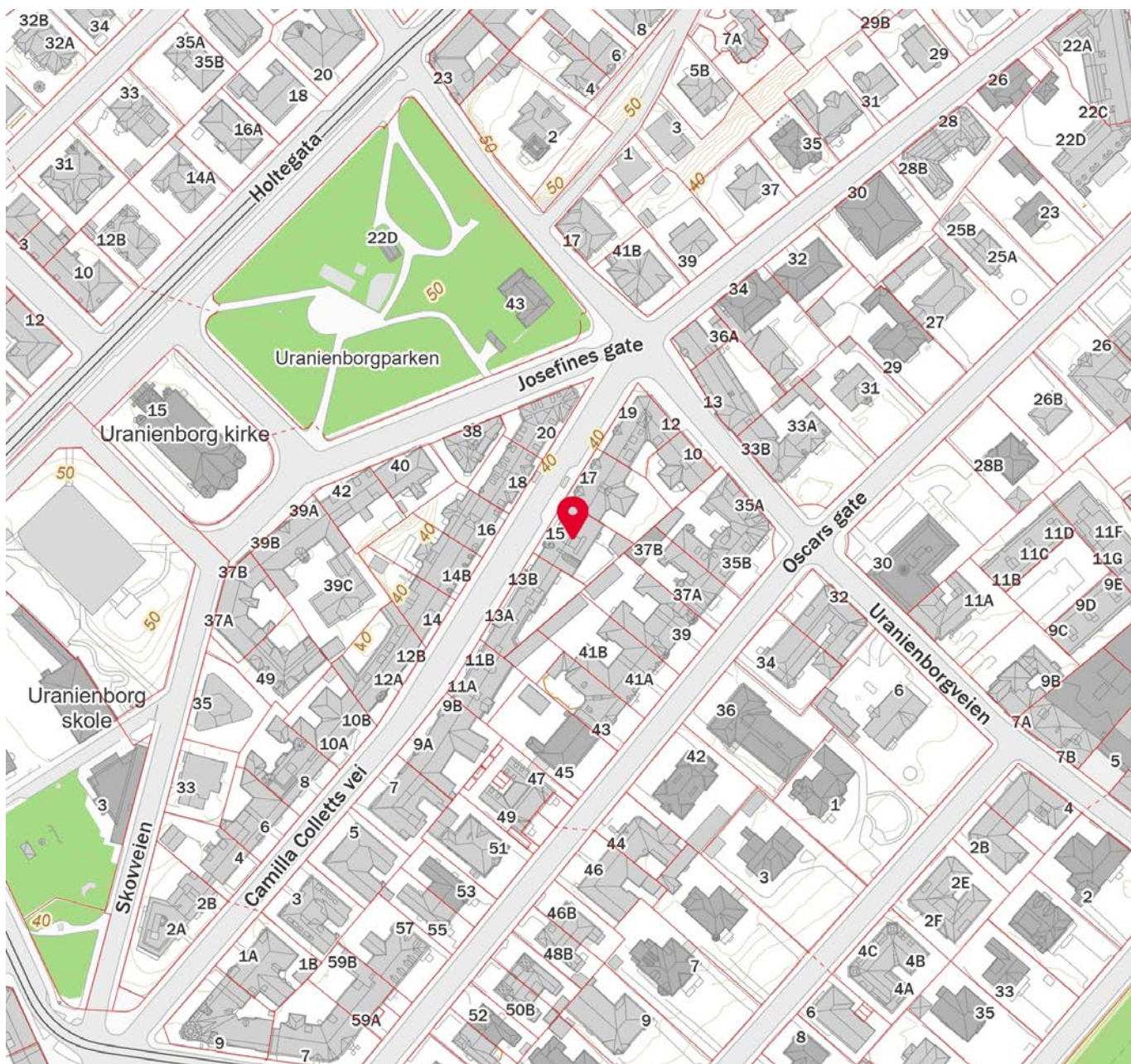
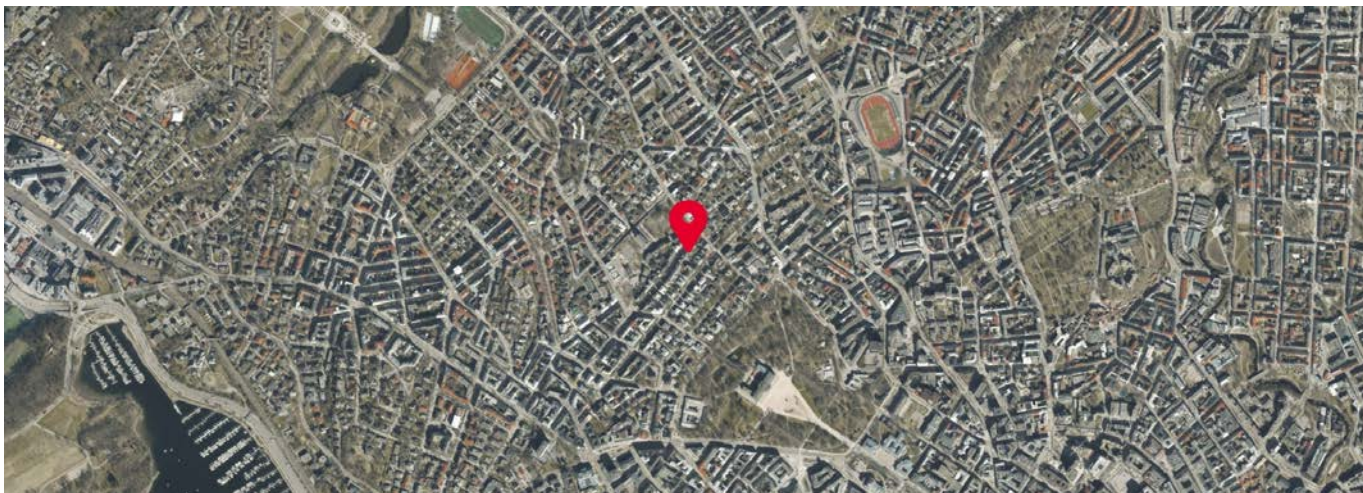
0%

55%

- Uranienborg
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-213/52	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 436 807,67
Eiendomsadresse:	Camilla Colletts vei 15 0258 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Sameiet Camilla Colletts Vei 15 c/o Boligbyggelaget Usbl, Postboks 8944 Youngstorget 0028 OSLO		
Eiernavn:	1693 - Sameiet Camilla Colletts vei 15	Totalt	NOK 436 807,67
Ingen forfalte beløp			

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Renovasjonsgebyr	217 373,05
Vann- og avløpsgebyr	219 191,62
Totale avgifter	436 807,67

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

**Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025**

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-213/52	DelNr. 800	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Camilla Colletts vei 15 0258 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Camilla Colletts vei 15 Sameiet v/Thomas Davami, Camilla Colletts vei 15 0258 OSLO		
Eiernavn:	Camilla Colletts Vei 15 Sameiet	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Totale avgifter	0,00

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-213/52/0/18	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Camilla Colletts vei 15 0258 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Majorstuen Elektriske As Kirkeveien 57 0368 OSLO		
Eiernavn:	Majorstuen Elektriske As	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

<i>Avgift</i>	<i>Beløp</i>
Totale avgifter	0,00

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Heggelund & Kokxvold AS arkitekt
Drammensveien 21 B
0255 OSLO

KOPI

Dato: **4 JULI 2005**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200409048-22
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Ingrid B. Sæther

Arkivkode: 531

Byggeplass: CAMILLA COLLETTS VEI 15 Eiendom: 213/52/0/0
Tiltakshaver: Ambassadeur Park AS v/Harald Lauritzen Adresse: Postboks 7119 Majorstua, 0306 OSLO
Søker: Heggelund & Kokxvold AS arkitekt Adresse: Drammensveien 21 B, 0255 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Bruksendring

FERDIGATTEST - CAMILLA COLLETTS VEI 15

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

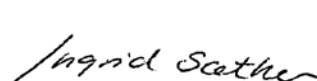
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg


Hans Olav Balterud
for avdelingsenhetsleder


Ingrid B. Sæther
saksbehandler

Kopi til:
Ambassadeur Park AS v/Harald Lauritzen, Postboks 7119 Majorstua, 0306, OSLO



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Anmeldelse
Skimelse
6 Tegninger

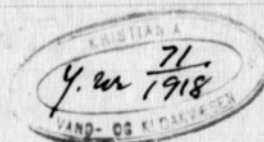
N.D.

603
1918

Færdig attestert 25-10-1922

Expeditions-Dokument

angaaende vaaningshus og garage
paa Matr.-No. 15 Camilla Callets vei
Indleveret 28 mai 1918 Attesteret



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

Kristiania den 30^{te} Mai 1918

H. J. Sparre.



Camilla Callets vei er for
tiden under oparbejdning for
privat regning
Gulvarede 15.7 m og 3.15 m byggeplads
Skjning 1:174.4



Kristiania 4 juni 1918

Camilla Callets

Da ingen tegninger er indbegnet i planen kan man
ikke udtale sig om anmeldelsen.

Erin. vand- og kloakvæsenet 1/6-18
(sign) Eln. Mørbech

(sign) H. Sparre

2

7. nr 7/1918 makt. nr 15 Camilla Collets vei.
Tilbakeseendes for bygningsskaffen i Kristiania.
Da der ikke er indteget nogen betingelser
i planen kan man ikke udtale sig om anordningen.

Kra. vand- og kloakvæsen den 5/6 1918

Christensen
J. J. Sparre

V. D. til Indstilling
10/6. 18
H. J. Sparre.

Tilbakeseendes for Bygningsskaffen.

Som anført i Amskildsen er derne stridende
mot § 29¹⁰ og § 43, hvorfor den blev udsendes til
Kommisjonen til beredning, forinden endelig
Indstilling herfra kan afgives.

Derne er Bygningens stridende:

- ✓ 1. mot § 30¹ da dens fløide blir ca 27 cm større end
Tillagt, og Quelen mot Garandspladen overkri,
der derne med 3,5 cm,
- ✓ 2. mot § 47² meste Pl. da der i Hovedtrappeens indre
Mør er vindier foruten dør i de øvre etager.
Det foresætter at der anbringes dørfløide i opp-
vingerne marked a og b (Mant) i 1ste Etages Plan
M. 3.
- ✓ 3. Desuden mangler Lokationsplanen Nord-Syd
linje, og nødvendige Maal til Redammerne og
Hvertikaler mangler i Planer og brist, samt
Materialangivelse.

Kristiania 12te Juni 1918

O. Myjke Heltmann

Overensd. Dir. Lendheds kam.
13/6. 18

H. J. Sparre

Jnr. 145/18.

Sundhetskommisjonen har fattet følgende

beslutning:

(Dispensation fra bygningslovens §§ 29^D og 43 anbefales ikke indvilget efter den foreliggende plan.) Dispensation fra § 40² med hensyn til gaardsplassens bredde ved garagen anbefales indvilget. Garagen maa ventileres saavel gjennem pipe over bygningens tak som nede ved gulvet ut mot det fri. De nødvendige foranstaltninger til isolasjon mot naboens bygning nr. 37, Oskars gate maa lagttas, idet denne bygning er under behandling herfra. Samtlige bad og w.c.rum maa ha tilstrækkelig lys og effektiv ventilation. Intet rum uten direkte lys tillates benyttet som varigt opholdssted for mennesker. Kjøkkenet maa gis dampavtrek gjennom ventil med fuld åpning:

Kristiania sundhetskommisjon 22. juni 1918.



*Efter leen
H. Dietrich*

Th. Strøm

V. D. til Indstilling i anledning Blad 9-15. I anledning Bl. 7 oplyses, at man efter Ordsten, dighedene har tilladt gravningsarbeidet paa, begyndt paa eget Ansvar.

Kria. den 29^{de} juni 1918

H. J. Sparre.

Oversendes paa myt. Ks. sundhetskommisjon til behandling i anledning Bl. 9-15. Undtagelse fra §§ 29^g og 43 er nødvendig.

for inspektionen

H. Dietrich

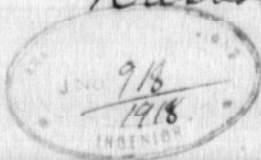
Ks. 6/2-18.

Sundhetskommisjonen har fattet saadan

beslutning:

Dispensation fra Bygningslovens §§ 29^g og 43 anbefales indvilget.

Kristiania Sundhetskommisjon 30 juli 1918.



H. Dietrich
Ks.

H. Dietrich

4

Tilbageendes Hr. Bygningsskema,
idet jeg henviser til Anmelderens nedtagne
Skrivelse af 20de ds. Kl. 16. Forøenigt bemærkes.

Foruden at Lægekommisjonen nu i
den foreværende Beslutning af 30de ds. har
anbefalet Udstagelse fra §§ 29¹⁰ og 43, naar
jeg henholde mig til min Fodstilling af
12de Juni, hvorefter jeg skal bemærke, at Nisken
me i Vinduesbrystningerne ikke maa gøres
nes dybere end 1/2 St.

5. Endelig godkjendelse kan ikke meddeles, for-
inden:

✓ Udstagelse fra §§ 29¹⁰, 30¹ og 47⁷ er indvil-
get i H. T. § 102¹, og

✓ Huskæulægget i det Hovedstreck er anmeldt
og godkjendt.

603/18

Christiania 31^{te} Juli 1918
O. Thjelke Høstermann

Anmelderen meddelte følgende:

Bygningsspektoren Indstilling af 12/6 og 31/7,
der tiltrædes herfra, samt Lægekomm. i
Beslutning af 22/6 og 30/7.

6. De i Bygningsspektoren's Forskrifter
nævnte Dispensationer i Henhold til
§ 102¹ maa først og fremst erlægges,
eller Andregende herom uopholdelig maa
indsendes til Kongen.

Derefter foreligger Sagen Bygningss-
kommissionen med følgende Indstilling:
Dispensation fra §§ 40² og 43 meddeles.
Fædderne godkjendes.

Kommissionen er villig til at anbef.
få de fornødne Dispensationer fra
§§ 29¹⁰, 30¹ og 47⁷.

Kria. den 2^{den} Aug. 1918.

H. J. Sparre.

Meddelte

3/8-18

No. 13
7-8-18



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Myhre Heis & Elektro AS
Kongshavnveien 28
0193 OSLO

Dato: 12.11.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201311121-8
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Ingrid Tungesvik Helleve

Arkivkode: 531

Byggeplass: CAMILLA COLLETTS VEI 15 Eiendom: 213/52/0/0

Tiltakshaver: Sameiet CC Adresse: Camilla Colletts vei 15, 0258 OSLO
Søker: Myhre Heis & Elektro AS Adresse: Kongshavnveien 28, 0193 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/reparasjon av
bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - CAMILLA COLLETTS VEI 15

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 31.10.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.11.2013 av:

Ingrid Tungesvik Helleve - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Kopi til:

Sameiet CC, Camilla Colletts vei 15, 0258 OSLO, peter.davami@getmail.no

Heggelund & Koxvold as arkitekter mnal
Inkognitogata 36
0256 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 201403104 - 72 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Priscila Dominguez	Dato: 21.09.2023
Adresse:	CAMILLA COLLETTS VEI 15	Eiendom:	213/52/0/0
Tiltakshaver:	HERKULES CONFEKTIONSFABRIKKER AS, v/ Pål Taraldsen	Søker:	Heggelund & Koxvold as arkitekter mnal
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Camilla Colletts vei 15

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendringer, mottatt 10.08.2023.

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Priscila Dominguez - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

tett by vest

Kopi til:

HERKULES CONFEKTIONSFABRIKKER AS, v/ Pål Taraldsen, Gaustadalléen 21, 0349 OSLO

HEGGELUND & KOXVOLD AS
Hovfareet 13
0275 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202210608 - 6 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Priscila Dominguez	Dato: 30.06.2023
Adresse:	CAMILLA COLLETTS VEI 15	Eiendom:	213/52/0/0
Tiltakshaver:	HERKULES CONFEKTIONSFABRIKKER AS	Søker:	HEGGELUND & KOXVOLD AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Rammetillatelse - Camilla Colletts vei 15

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om etablering av to boenheter på loft, som vi mottok 28.06.2022.

Vi gir dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 7.1.3 bokstav b om støy.

Vi gir unntak fra byggteknisk forskrift (TEK17) §§ 14-2 (2) og 14-3 (1) bokstav b, om energieffektivitet.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Eiendommen ligger på Uranienborg, bydel Frogner. Tiltaket omfatter bruksendring av loft hvor det etableres to boenheter. Fasadeendringer knyttet til bruksendringen er godkjent i sak 201403104-11. I den forbindelse er det satt et vilkår, som kommer frem på vedtakets side 6.

Ansvarlig søker har vurdert at tiltaket ikke vil berøre naboenes eller gjenboernes interesser, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-3 andre ledd.

Kort om bygningens historikk og bakgrunn for søknaden

Murgården Camilla Collets vei 15 ble bygget som hotell Ambassadeur i 1918, og ombygget til leiligheter i 2005.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

Loftet ble tillatt utbygget med tre nye boenheter i 2014 (sak 201403104-58). Fasadeendringer til utbyggingen ble utført, mens innvendige arbeider ble ikke igangsatt i tide. Rammetillatelsen for innvendige arbeider løp deretter ut. Dette er grunnen det søkes om innvendige arbeider på loftet nå.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *bebyggelse og anlegg, nåværende* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Tidligere reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune, S-2255, vedtatt 28.07.1977 er i sin helhet opphevet, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.

Hensynsoner og temakart

Eiendommen ligger på støysone Gul og Rød jamfør kommuneplanens kart om støy. Eiendommen omfattes av avvikssone, hvor støyfølsom bebyggelse kan plasseres i Gul eller/og Rød sone dersom vilkårene i § 7.1 i kommuneplanen blir oppfylt.

Eiendommen befinner seg i et område med nasjonale kulturminneinteresser. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart for kulturminnevern.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltaket utløser ikke plankravet

På grunn av prosjektets begrenset omfang har vi vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5. Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Unntak fra enkelte bygningstekniske krav

Etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 31-4 kan kommunen gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav (TEK17), dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på følgende:

- a. byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand
- b. forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak
- c. fordeler som oppnås med tiltaket

Innen rammen av de hensyn loven skal ivareta, kan kommunen stille vilkår som kan redusere ulemper eller skadevirkninger tillatelsen kan føre til.

- **Tiltaket unntas fra krav om energieffektivitet**

TEK17 § 14-2 (2) lister opp energitiltak boligbygning skal ha. TEK17 § 14-3 (1) bokstav b oppgir krav til minimumsnivå for yttervegg, tak, gulv, vinduer, dører og lekkasjetall.

Vi viser til søknaden om unntak vi mottok 05.12.2022, samt tilleggsdokumentasjon vi mottok 26.01.2023. Ansvarlig søker opplyser at det er utført energiberegninger av loftet som dokumenterer bygningen ikke tilfredsstiller forskriftskrav til energibehov i henhold til TEK17. Simulering mot TEK 17 viser at bygning ivaretar minstekrav når det gjelder dører og vinduer, foruten minstekrav til lekkasjetall.

Utenom registrering på Gul har ikke bygården en formell vernestatus, type, formål, plassering eller varighet som tilsier at nåværende teknisk tilstand ikke kan bedres. Arbeider antas imidlertid gjennomført i forbindelse med den helhetlige loftsutbyggingen som ble godkjent igangsatt i sak 201403104-16.

Plan- og bygningsetaten setter følgende vilkår for unntak:

- Hulrom i yttervegger vil isoleres dersom den ikke er isolert som antatt, og dersom isoleringen ikke påvirker den opprinnelige konstruksjonen negativt
- Kneveggene i leilighetene vil isoleres i henhold til anbefaling i energirapporten

Disse tiltak blir satt som vilkår for å redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak. Følgelig vil de to nye loftsleiligheter oppnå en tilstrekkelig god innvendig bokvalitet, samtidig som prosjektet vil bidra til økt andel boliger i et av byens sentralt områder.

Av ovenstående bakgrunn og i denne konkrete saken gjør vi unntak fra krav i TEK17 §§ 14-2 (2) og 14-3 (1).

Søknader om unntak som ikke blir behandlet

Det er søkt om unntak fra krav til trinnfri inngangsparti jf. TEK17 § 12-4 bokstav c, og fra krav til trinnfri adkomst til bod i forskriftens § 12-10. Etter etatens nåværende praksis vil ikke etablering av to nye boenheter utløse krav for trinnfrihet utenfor de nye loftsleiligheter.

Det er i tillegg søkt om unntak fra frihøyde i rømningsdør i TEK17 § 12-13 (2) bokstav e. Rømningsvei har blitt omprosjektert slik at rømningsdøren vil tilfredsstille kravet. Dette kommer frem i e-post vi mottok 20.06.2023.

Tekniske kvaliteter for øvrig

Plan- og bygningsetaten legger til grunn det ansvarlige foretakets opplysninger om at vil tiltaket oppfylle alle andre relevante tekniske krav, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Dispensasjon fra kommuneplanen § 7.1.3 bokstav b

De to nye loftsleiligheter hører til en eiendom som omfattes av kommuneplanens temakart T1 Støy. Temakartet viser at eiendommen ligger på rød og gul støysone.

Kommuneplanens § 7.1.3 bokstav b sier blant annet at støyfølsomt bruksformål - i dette tilfellet bolig - kan etableres i gul og rød sone, dersom boligen har minimum en fasade og minst et soverom som vender mot stille side.

Boenhetene på loftet har en fasade, men ikke et soverom, som vender mot stille side. Tiltaket er avhengig av dispensasjon for å få rammetillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulemperne.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Ansvarlig søker viser til detaljerte trafikkstøyberegninger utført av rådgiver akustikk, som viser at loftets fasade mot vei ligger i gul støysone mens fasade mot bakgården ligger i grønn støysone. Det vises til rapport utført av Lifetec AS, sendt 05.12.2022.

Rapporten viser at støynivå utenfor takvinduer som vender mot Camilla Collets vei ligger innenfor støykravet. Loftet har 2 tårn med fasadevinduer mot Camilla Collets vei. Disse vinduene er fastvinduer som ble montert i 2015, i forbindelse med byggesaken i 201403104-11. Beregnet støynivå utenfor disse vinduene er 58-60dBA. Disse vinduene har laminert isolerglass og tilfredsstiller kravet til lydisolasjon for fasaden.

Eksteriørmessige arbeider for bruksendring av loftet ble utført, i tråd med ovennevnt byggesak fra 2014.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon

Hensynet bak bestemmelsen

Hensynet bak bestemmelsen er å legge til rette for en arealdisponering som forebygger støyplager og ivareta stille og lite støypåvirkede områder i byen. At boenheten får en fasade samt et soverom som vender mot stille side vil blant annet sikre mulighet for å åpne vinduer og dører uten å bli vesentlig plaget av støy.

Bruksendring av loftet ble godkjent i 2014 uten at det innvendige arbeidet ble satt i gang før tillatelsen gikk ut. Eksteriørarbeid knyttet til bruksendringen ble imidlertid utført. I mellomtiden har tiltakets omfang blitt redusert fra tre til to boenheter. På bakgrunn av ansvarlig søkers redegjørelse, samt at boenhetene har en fasade som vender mot stille side mener vi at, i denne konkrete saken, tiltaket vil tilsidesette hensynet bak støybestemmelsen, men ikke vesentlig.

Fordeler og ulemper

Fordelene ved å gi dispensasjon er at loftet kan bruksendres til to nye boenheter uten at det medfører eksteriørendringer av en historisk murgård. Det regnes også som en fordel at det blir etablert to nye boenheter i et sentralt område som dette.

Ulempen ved å gi dispensasjon er at boenhetens brukere kan oppleve noe sjenerende støy i egen bolig. Sett i sammenheng med vurderingen over, og at boligen har en sentral beliggenhet med tilgang til rekreasjon uten støy i bakgård, mener vi at fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen kan gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor dispensasjon.

Bilparkering

Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanens § 6.7 om krav til bilparkering. Ettersom ny parkeringsnorm (vedtatt 14.12.2022) oppgir kun *maksimumskrav* til bilparkering, mener vi at tiltaket oppfyller krav i kommuneplanens § 6.7. Det er ikke behov for å dispensere fra bestemmelsen.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202210608			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonskart	D01	10.08.2022	3/2
Plan loftsleilighet tilgjengelighets krav 2 stk	A-11-X-B-07	02.12.2022	9/13
Snitt A-A og snitt B-B	A-21-02	02.12.2022	9/14
Snitt C-C	A-21-03	02.12.2022	9/15

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202210608	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse

958249799 FIRESAFE AS	PRO - Brannkonsept for bruksendring av loft til tre selvstendige boenheter, tkl.3
934387651 HEGGELUND & KOXVOLD AS	SØK - Ansvarlig søker for hele tiltaket
934387651 HEGGELUND & KOXVOLD AS	PRO - Arkitektur, tkl.2
934387651 HEGGELUND & KOXVOLD AS	PRO - Bygningsfysikk, tkl.2
971134011 LIFETEC AS	PRO - Lydforhold og vibrasjoner, tkl.2
912507742 Q RÅDGIVNING AS	KONTROLL - Uavhengig kontroll av brannkonsept, tkl.3

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstillter plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

Den videre prosessen

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstilling.

Vilkår

I denne saken minner vi spesielt om:

- Erklæring om ansvarsrett for prosjektering av miljøsanering
 - Tiltaket utløser krav om avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse. Tiltaksklasse settes ut fra berørt areal, se veileder til SAK10.

Vilkår for igangsettingstillatelse

Når du søker om igangsettingstillatelse, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- Bekreftelse på at vilkår for unntak er detaljprosjektert og vil utføres
 - Vi viser til unntak fra krav om energieffektivitet på vedtakets side 3
- Bekreftelse på mottatt ferdigattest for fasadeendringer godkjent i sak 201403104
 - Bokvalitet på de nye loftsleiligheter er avhengig av disse fasadeendringer

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- Sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
 - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202210608>

Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Priscila Dominguez - saksbehandler

Hildegunn Ohren - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

tett by vest

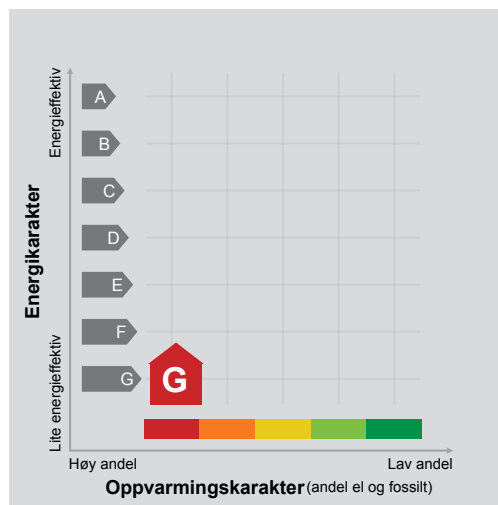
Kopi til:

HERKULES CONFEKTIONSFABRIKKER AS, Gaustadalléen 21, 0349 OSLO

ENERGIATTEST



Adresse	Camilla Colletts vei 15
Postnummer	0258
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	213
Bruksnummer	52
Seksjonsnummer	18
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80508131
Bruksenhetsnummer	H0305
Merkenummer	Energiattest-2025-185622
Dato	30.10.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

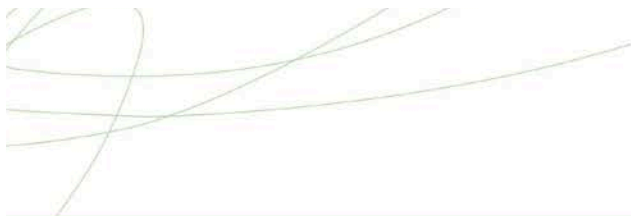
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

- Tetting av luftlekkasjer

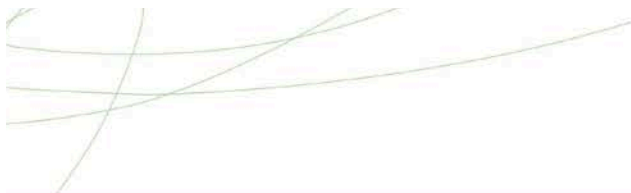
- Redusér innetemperaturen

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1919
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 31
Ant. etg. med oppv. BRA: 5
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

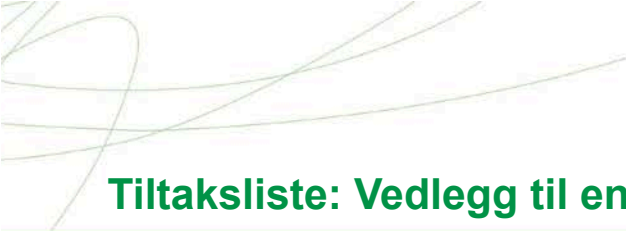
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 2: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 3: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 4: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 5: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 6: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrøtt, rørbønd, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 8: Montering tetningslister

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

Tiltak 9: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 10: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 12: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 17: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 19: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 20: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 21: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 24: Montere automatikk på utebelysning

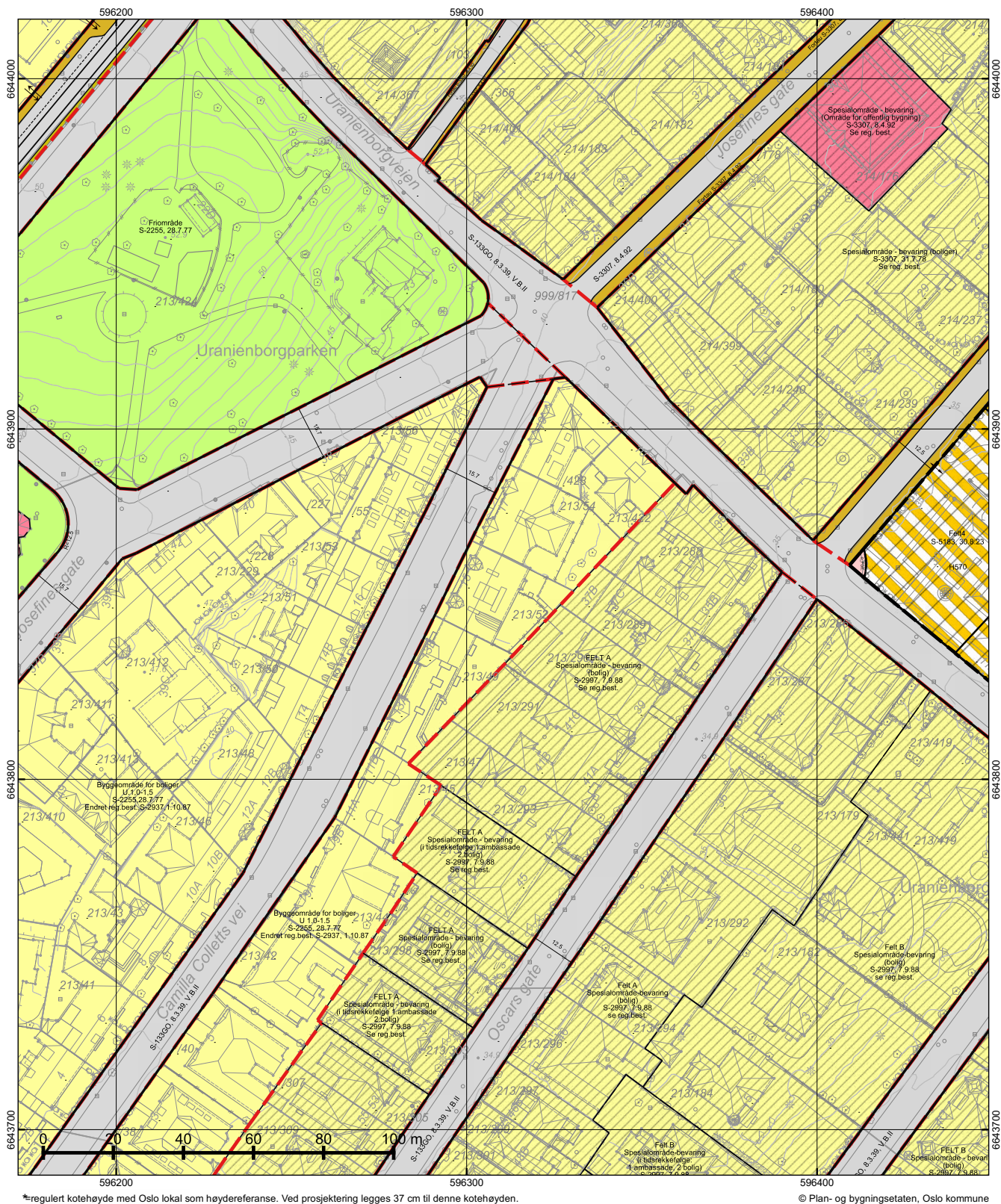
Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 25: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 26: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 19.09.2025

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

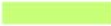
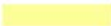
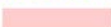
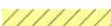


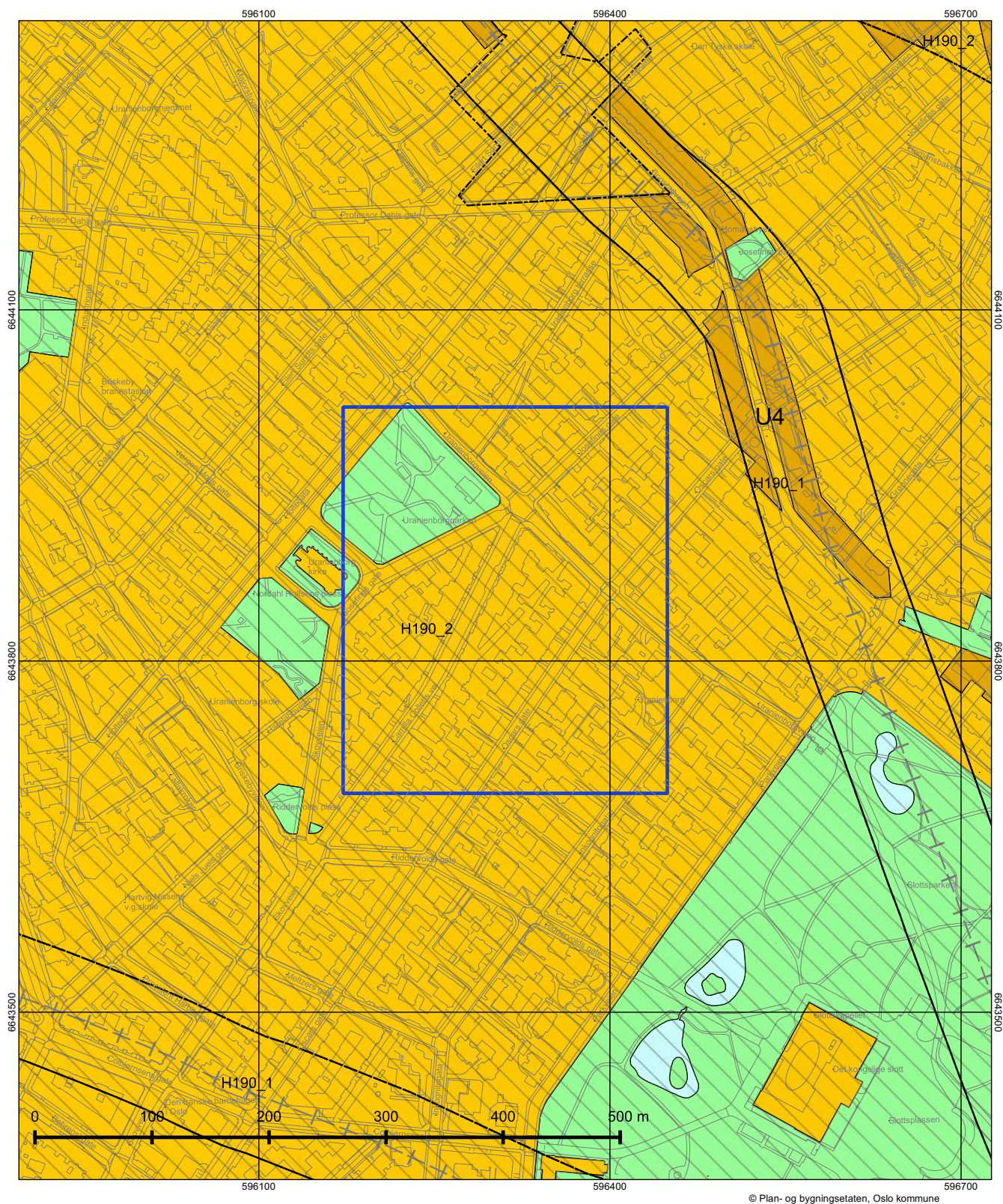
Reguleringskart		
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).		
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17		
- Det er ikke registrert naturangfold innenfor kartutsnittet.		
- Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.		
PlottID/Best.nr: 147563/ 86519492	Deres ref.:	
Adresse: Camilla Colletts vei 15	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 213/52		

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	163 - Kirke m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	330 - Parkering/utfartsparkering
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2012 - Fortau
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	665 - Spesialområde bevaring offentlig
	RbBevaringGrense
	RpAngittHensynSone
	RpAngittHensynGrense
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	934 - Regulert trikkespor
	935 - Regulert parkeringsfelt
	Formålgrænse
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	Byggegrense
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Inn-/utkjøring
	Avkjørsel



Oslo

Dato: 19.09.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 147563/86519492

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
— Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
— Fjernveg	 Bane, eksisterende
— Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
— + — Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
— + — Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
— + — Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
— + — Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
— + — Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
— + — Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
— + — Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
— Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
— Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
— Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
— Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi



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 eieendom (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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Camilla Colletts vei 15
0258 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Leopold Mortvedt Nicolaus

Telefon: 954 54 241
E-post: leopold.mortvedt.nicolaus@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre