

aktiv.





Eiendomsmegler/Partner

Heidi Siri Petersen

Mobil 906 93 484

E-post heidi.siri.petersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 13 790 000,-
Omkostn.: Kr 346 100,-
Total ink omk.: Kr 14 136 100,-
Felleskostn.: Kr 7 733,-
Selger: Dag Nesse

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1916
BRA-i/BRA Total 138/149 kvm
Tomtstr.: 565.8 m²
Soverom: 2
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 213, bnr. 53
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1007250137

Drømmeleilighet på beste Frogner med 3 stuer, 2 bad og generøs takhøyde. Vestvendt balkong.

Velkommen til en meget hyggelig og gjennomgående 5-roms beliggende i bygårdens 2.etasje med heis. Her har du alt du måtte ønske deg: Stue-på-stue-på stue, nyoppusset kjøkken med nydelige fliser på gulv og varmekabler (2025), 2 bad og 2 soverom. Balkong ut mot rolig bakgård. Stor hall med flislagt gulv og varmekabler. Bo sentralt i rolig strøk på Frogner.

Leiligheten kan fremheves med:

- Kjøkkeninnredning fra kvalitetsleverandøren KVIK
- Quooker kran til kokende vann og kullsyreholdig vann
- A konto Varmtvann og fyring inkl. i felleskostnadene
- Fasade pusset opp i 2025 og rehabilitering av balkonger er pågående
- Eldre soillrør rehabilitert med innvendig strøpe i 2023
- Kamin i hall og peis i en av stuene
- Gjennomgående og med generøs takhøyde
- 2 kjellerboder på til sammen 11 kvm.
- Heis i bygget
- Vestvendt balkong



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	76
Energiattest	82
Nabolagsprofil	134
Budskjema	158

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 138 m²

BRA - e: 11 m²

BRA totalt: 149 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 11 m² 2 kjellerboder

2. etasje

BRA-i: 138 m² Hall/Entré, gang, bad, kjøkken, 2 soverom, 3 stuer (hvorav 1 benyttes til spisestue) og 2 bad

TBA fordelt på etasje

2. etasje

5 m² Terrasse/balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

565.8 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker og asfalt m.m.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt og etablert boligområde på Uranienborg/Frogner.

Området er kjent for sin elegante og velholdte atmosfære, med mange klassiske bygårder fra slutten av 1800- og tidlig 1900-tallet. Camilla Colletts vei 16 er selv en av disse klassiske boligårdene. Gaten og området ligger sentralt med kort avstand til en rekke fasiliteter. Dette inkluderer tilgang til både servicetilbud, butikker og offentlig transport.

I området finnes det flere grøntområder og parker, blant annet Uranienborgparken, Slottsparken og Frognerparken ligger i komfortabel avstand og byr på vakre turstier, store gressflater og populære attraksjoner som Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet, tennisanlegg og Frogner stadion. For deg som liker en aktiv livsstil, finnes også gode løpe- og sykkelmuligheter langs Frognerkilen og videre ut mot Bygdøy. I tillegg er treningssentre som EVO i Oscars gate og SATS på Solli Plass lett tilgjengelige.

Fra boligen er det kort gåavstand til både Hegdehaugsveien og Bogstadveien, som byr på alt fra populære butikkjeder til eksklusive spesialforretninger, hyggelige kafeer og et rikt restaurant- og uteliv. I nærheten finner du også Frognerveien og de omkringliggende gatene, hvor noen av byens beste spisesteder holder til. Områder som Solli Plass, Bygdøy Allé, Vika, Aker Brygge og Tjuvholmen ligger alle lett tilgjengelig og gir et mangfold av kultur-, shopping- og underholdningstilbud. Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig i nærheten av leiligheten, og man har enkel adkomst til trikk, buss og øvrig kollektivtrafikk i Oslo, noe som gjør det raskt å komme seg til sentrum eller andre deler av byen.

Boligen ligger i en klassisk Frognergård i et representativt og rolig område preget av stilfulle bygårder, ærverdige murvillaer og ambassader omkranset av grønne forhager. Camilla Colletts vei, som strekker seg mellom Riddervolds plass og Uranienborgveien, gir området et historisk og kulturpreget særpreg, oppkalt etter forfatteren Camilla Collett (1813-1895). Denne kombinasjonen av urbane kvaliteter, historiske omgivelser og vakre parker gjør området til et av hovedstadens mest attraktive og sjarmerende steder å bo.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Uranienborg barnehage (1-5 år) ligger kun 2 minutters gange fra leiligheten.

Treklang Montessoribarnehage (2-5 år) ligger omtrent 7 minutter å gå fra leiligheten.

Lycée Français René Cassin (3-5 år) ligger ca. 6 minutters gange fra leiligheten.

Barneskoler og ungdomsskoler:

Bolteløkka skole (1-7 trinn) ligger rundt 14 minutters gange fra leiligheten.

Uranienborg skole (1-10 trinn) ligger omtrent 5 minutters gange fra leiligheten.

Ruseløkka skole (1-10 trinn) ligger også ca. 14 minutter fra leiligheten.

Den Franske skolen (1-10 trinn) Kun 7 min gange fra leiligheten.

Aktiviteter:

Kun 5 minutters gange fra leiligheten kommer du til Uranienborg skole, som har en flott har en aktivitetshall.

Den tysk-norske skolen nås på omtrent 8 minutter, hvor du også har tilgang til en aktivitetshall.

I tillegg ligger EVO Oscars gate rundt 6 minutter unna, mens Fresh Fitness Majorstuen kan nås på cirka 8 minutter.

Skolekrets

Ungdomsskoler og videregående:

Uranienborg skole (1-10 trinn) ligger omtrent 5 minutters gange fra leiligheten.

Ruseløkka skole (1-10 trinn) ligger også ca. 14 minutter fra leiligheten.

Den franske skolen (1-10 trinn) og tilbyr også videregående.

Hartvig Nissens skole (Videregående) 6 min. å gå.

Kristelig Gymnasium, som tilbyr både ungdomsskole (8-10 trinn) og videregående. 8 min. gange fra leiligheten.

Vika videregående skole 17 min. å gå.

Fagerborg skole (8-10 trinn) ligger rundt 20 minutter fra leiligheten.

I tillegg ligger Akademiet videregående skole Oslo omtrent 9 minutters gange fra leiligheten.

Offentlig kommunikasjon

Fra leiligheten er det mindre enn 1 minutt gange til Uranienborgveien, hvor busslinje 21 stopper.

Det tar ca. 3 minutter å gå til Riddervolds plass, med forbindelse til trikkelinje 11.

På ca. 14 minutters gange når du Nationaltheatret stasjon, med totalt 10 ulike linjer, inkludert T-banens linjer 1, 2, 3, 4 og 5.

Med bil tar det rundt 10 minutter til Oslo S, hvor det finnes forbindelser til totalt 24 ulike linjer.

Bygningssakkyndig

Jan-Petter Vie

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er fundamentert med flåtefundamenter og har yttervegger i teglstein med pusset fasade og ornamenter. Etasjeskillere er i treverk, malte dører, vinduer har 2+1-lags glass, og saltak tekket med plater/stein.

Leiligheten holder normal standard, men er påkostet med flere oppgraderinger. I 2025

ble blant annet kjøkkeninnredning, gulv med varmekabler på kjøkkenet og ett soverom pusset opp, samtidig som flere gulv fikk lydisolering og flere rom fikk nye overflater og parkettgulv. I 2015 ble det lagt gulvfliser og varmekabler i entréen, i tillegg til omfattende elektriske oppgraderinger. Innvendige vinduer stammer fra 2004, og balkonger fra 2006.

Bygningen gjennomgår for tiden rehabilitering av fasader og utvendige 1-lags vinduer. Det er eldre baderomskonstruksjoner, rørpropp, ildsteder, deler av el-anlegg, flere dører, utvendige vinduer m.m.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja.

Når kjøpte du boligen?

Svar: 2004.

Hvor lenge har du eid boligen?

Svar: 21 år og 1 måned.

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Ja.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Pga vannlekkasje fra stamrør i 2020, ble det gjennomført en rehabilitering av stamrør og utbytting av tak og vegger på bad tilknyttet soverom. Dette ble gjort via forsikringsordning i sameiet via USBL.

Arbeid utført av: Ordnet via USBL.

Kjenner du til feil eller om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: I regi av sameiet ble det i 2023 gjennomført en videoveilet undersøkelse av sameiets rørpropp. Det ble deretter (mai 2023) gjennomført en rørfornyning ("rør-i-rør").

Arbeid utført av: BTS AS.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ja i tak tilhørende loftsleilighet har det vært utetthet som er utbedret. (ca 2014).

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Gjennomført kontroll av pipeløp i sameiet i november 2014. Det er kun 2 av 5 pipeløp som er i bruk i leiligheten. Kjenner ikke til problemer med bruk av peis i stue og hall som brukes jevnlig.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ja sprekker i mur på fasaden, men full rehabilitering av fasade i hele sameiet pågår og ferdigstilles i fjerde kvartal 2025. Gulv er rettet opp i alle rom untatt soverom og tredje stue.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: I september 2020 ble det observert rotter i bakgård og leilighet i underetg som vender ut mot bakgård. Aldri observert rotter i aktuell leilighet. Anticimex gjennomførte flere tiltak og ingen rapport om rotter etter dette.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Svar: Nei.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: I desember 2015 ble det byttet til skjult el. anlegg i hovedstue.

Dokumentasjon og samsvarerklæring foreligger. I 2017 ble det i regi av sameiet byttet fra oljetank til bergvarme for sentralfyring for hele sameiet. (firmanavn ukjent).

Arbeid utført av: Helseth Elektor (el.anlegg).

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Kontroll av el.anlegg i mai 2023. Avvik utbedret og godkjent av Elvia/Rejlers elsikkerhet as i juli 2023.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Pågående fasaderehabilitering i regi av sameiet.

Arbeid utført av: Via USBL.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Utbedring av balkonger på fremsiden er utsatt til 2026 og vil medføre økte kostnader.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det ble oppdaget rotter i sameiet (kun bakgård og først etg.) i april 2020. Anticimex gjennomførte tiltak (fjerning av løsmasser, tetting av krypkjeller, tetting under bakdør, tetting av hull i bakgård.) Ingen informasjon om at dette er et problem per d.d.

Tilleggs kommentar:

Kjøkken ble totalrenovert i 2025, i regi av KVIK kjøkken Skøyen. Varmekabler, vegg, tak og historiske fliser, samt gjesterom med nytt gulv og skjult elektrisk anlegg. Varmekabler i hall 2014 med historiske fliser.

Innhold

Denne fine leiligheten ligger i bygårdens 2.etasje og utgjør: Hall, gang, 2 bad, kjøkken med utgang ut til balkong, 2 soverom (hvorav ett en suite), 3 stuer, hvorav en benyttes til spisestue.

2 kjellerboder på til sammen 11 kvm.

Vestvendt balkong som vender ut mot rolig bakgård på 5 kvm.

Boligens særpreg:

Leiligheten fremstår som en klassisk perle med et moderne, samtidig elegant uttrykk. Kjøkkenet, som ble totaloppusset i 2025 og innredet med kvalitetsmerket KVIK og med Quooker kran for kokende vann på 1-2-3, har adkomst ut til balkong. Balkongdøren slipper inn en sval bris på varme sommerdager -og kvelder. Spisestuen med doble fløydører, innfattet med farget glass, innbyder virkelig til sosiale sammenkomster og er det naturlige midtpunktet i leiligheten. Med peis i en av stuene samt flott kamin i hallen i tillegg til radiatorfyring/bergvarme samt varmekabler på begge bad, i hall og på kjøkken oppleves boligen lun og varm til en hver tid. Her har du alt du trenger - midt i et av Norges mest populære og ettertraktede bomiljøer: Frogner på Oslo Vest. Dette er et nabolag og en leilighet du vil trives i.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1918

UTVENDIG

Vinduer: Vinduer med 2-lags vinduer fra 2004 innvendig og 1 lags originale vinduer utvendig. Eier opplyser at originale vinduer skal pusses opp i løpet av 2025/26.

Dører: Eldre malte ytterdører. Balkongdør med glass fra 2006.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong fra 2006 med fliselagt støpt dekke, ut fra kjøkken.

INNVENDIG

Overflater: Gulv med enstavsparkett og fliser. Vegger med malte flater, tapet og fliser.

Malte himlinger.

Etasjeskille/guld mot grunn: Etasjeskillere med trebjelkelag.

Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Pipe og ildsted: Det er teglsteinspiper, tilkoblet kamin i entre og peis i stue. Ildsteder er ikke funksjonstestet.

Innvendige dører: Innvendige eldre malte dører.

VÅTROM

Bad 1

Generell: Fliselagt bad med veggmontert wc, servant og dusj. Baderommet er pusset opp i 2004 med fliser, utstyr m.m. Det er eldre røropplegg, våtromskonstruksjon m.m. Det er hull i vegg/gulv, det er ikke etablert fall, det er for lav terskelhøyde, det er ikke drenshull på wc, det er rørgjennomføringer i gulv, det er sprekker i fliser m.m. Rommet er i bruk.

Tilleggende konstruksjoner våtrom: Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra kjøkken, uten å påvise unormale fuktutslag.

Bad 2

Generell: Fliselagt bad med veggmontert wc, 2 servanter og dusj. Det er nyere himling i rommet, utbedret etter en lekkasje. Baderommet er pusset opp i 2004 med fliser, utstyr m.m. Innredning, himling og deler av vegg ved servanter er fra 2019. Det er eldre røropplegg, sluk, våtromskonstruksjon m.m. Det er hull i vegg/gulv, det er ikke drenshull på wc, det er ikke etablert fall, det er sprekker i fliser, det er trelister i dusjsone m.m. Rommet er i bruk.

Tilleggende konstruksjoner våtrom: Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra soverom, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN

Overflate og innredning: Kjøkkeninnredning fra kvalitetsleverandøren KVIK fra 2025 med glatte fronter, Quooker kran til kokende vann og kullsyreholdig vann samt stål ventilator. Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin, og ekstra bred kjøøl/frys. Nye fliser med histrisk uttrykk og varmekabler.

Avtrekk: Ventilator med kullfilter fra 2025.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger: Det er eldre vannrør i kobber i boligen.

Avløpsrør: Det er eldre avløpsrør i støpejern og plast i boligen. Eier opplyser om reghabilitering av eldre soilrør med innvendig strømppe i 2023.

Ventilasjon: Det er mekanisk avtrekk fra baderom i boligen. Det er ellers ingen ventilasjon i boligen.

Varmesentral: Det er felles fyringsanlegg i bygningen med radiatorfyring.

Elektrisk anlegg: Det er el-anlegg med eldre, noe nyere og nye komponenter, stikkontakter, brytere m.m. Det er sikringsskap med automatsikringer. Eier opplyser om el-kontroll i boligen i 2023.

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

Svar: Ja

Spørsmål til eier:

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

Svar: Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Svar: Nei. Det foreligger dokumentasjon på utførte el-arbeider i boligen i 2025, 2015 og utførte arbeider etter el-kontroll i 2023. Det foreligger ellers ingen dokumentasjon på utførte el-arbeider i boligen.

3. 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?

Svar: Ja. Utvidet kontroll på eldre el-anlegg/el-anlegg uten samsvarserklæring anbefales alltid.

Utstyr for varsling og slukking av bran: Det er felles brannvarslingsanlegg i bygningen. Det er pulverapparat i boligen.

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

Svar: Nei

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

Svar: Nei

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

Svar: Nei

4. Er det skader på røykvarslere

Svar: Nei

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Vinuer
- Dører
- Overflater
- Radon
- Pipe og ildsted
- Innvendige dører
- Kjøkken
- Avtrekk

- Vannledninger
- Avløpsrør
- Ventliasjon
- varmesentral
- Elektrisk anlegg

Forhold som har fått TG3:

- Balkong, terrasse og rom under balkonger
- Etasjeskille/gulv mot grunn
- 2 etasje > bad
- 2 etasje > bad 2

Lovlighet:

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller: Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Svar: Ja

Kommentar: Eiendommen tilfredstiller ikke dagens krav til branncelleinndeling/lydtetting mellom seksjoner og mellom seksjoner og fellesareal.

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

Svar: Ja

Kommentar: Det er montert nytt kjøkken, gulvfliser og varmekabler på kjøkken, pusset opp et soverom m.m. i 2025.

Krav for rom til varig opphold: Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Svar: Nei

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

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.

Crystal Stone taklampe (modul med 5 stk. munnblåste i bevegelse) fra Hadeland Glassverk medfølger ikke men kan kjøpes utenom etter nærmere avtale med selger. Alle taklamper -og lysekroner ellers i leiligheten medfølger ikke denne handelen.

Hvitevarer

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

Gassovn/topp med ekstra utstyr ny i 2025 og ubrukt (har ikke vært koblet til) medfølger ikke handelen, men kan kjøpes utenom etter nærmere avtale med selger.

Moderniseringer og påkostninger

-Kjøkken ble total renoveret i 2025, i regi av Kvik kjøkken Skøyen. Varmekabler, vegg, tak og historiske fliser, samt gjesterom med nytt gulv og skjult elektrisk anlegg.

-Full rehabilitering av fasade i hele sameiet pågår og ferdigstilles i fjerde kvartal 2025

-I regi av sameiet ble det i 2023 gjennomført en videoveildet undersøkelse av sameiets røropplegg. Det ble deretter (mai 2023) gjennomført en rørfornyning ("rør-i-rør").

-Kontroll av el-anlegg i mai 2023. Avvik utbedret og godkjent av Elvia/Rejlers elsikkerhet AS i juli 2023.

-Gulv er rettet opp i alle rom unntatt soverom og tredje stue.

-Pga. vannlekkasje fra stamrør i 2020, ble det gjennomført en rehabilitering av stamrør og utbytting av tak og vegger på bad tilknyttet soverom. Dette ble gjort via forsikringsordning i sameiet via USBL.

-I desember 2015 ble det byttet til skjult el. anlegg i hovedstue. Dokumentasjon og samsvarserklæring foreligger. I 2017 ble det i regi av sameiet byttet fra oljetank til bergvarme for sentralfyring for hele sameiet.

-Gjennomført kontroll av pipeløp i sameiet i november 2014. Det er kun 2 av 5 pipeløp som er i bruk i leiligheten.

-Varmekabler i hall 2014 med historiske fliser

Modernisert/Påkostet år

Leiligheten er påkostet med bl.a. kjøkkeninnredning, gulv med varmekabler på kjøkken, pusset opp et soverom m.m. i 2025, lydisolering i flere gulv, parkettgulv i flere rom, overflater i flere rom, mye elektrisk, gulvfliser og varmekabler i entre m.m. i 2015,

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har TV og internett avtale med Telia.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Beboerparkering sone A.

Solforhold

Generelt gode lys -og solforhold på eiendommen. Balkongen er vestvendt.

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

SP583887

Diverse

Til info: Leiligheten ligger i bygårdens 2.etasje med adkomst enten via trappeløp eller heis og er av forretningsfører opplyst med: H0202, etasje: 2. Ved utfylling av energiattest kom det frem at leilighetens snr. står oppført med H0102 som indikerer 1.etasje. Leiligheten er annonsert som beliggende i 2.etasje nå og ved tidligere salg. Leiligheten under ble solgt i mars 2025 og registrert beliggende i byggets 1.etasje. Naboileiligheten til leiligheten som nå selges er også solgt beliggende i 2.etasje ved tidligere salg. Takstingeniør beskriver leiligheten beliggende i byggets 2.etasje.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Beboer plikter å følge styrets instruksjoner forøvrig angående bruk av boder/ganger - kjeller/loft.

Beboer plikter å følge styrets instruksjoner for øvrig om bruk av heis.

Dyr skal ikke luftes på eiendommens fellesareal. Det må ikke legges ut mat til fugler, katter m.m.

Det skal ikke lagres gjenstander i trappeoppgang.

Beboer plikter å følge styrets instruksjoner for øvrig angående bruk av fellesareal fellesrom.

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

Radiatorfyring / Felles fyringsanlegg i bygningen / Bergvarme

Elektrisk, varmekabler på begge bad, på kjøkken og i hall

Ved, peis i en av stuene samt kamin i hall

Info strømforbruk

Varmeregnskapet går fra 01.07 til 30.06 hvert år og avregnes av Ista. Faktura blir sendt sameierne i 2.halvår.

Boligselskapet avregner strøm for to målere og eier betaler kun for eget forbruk. I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning». Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning». Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Energikarakter

G

Energifarge

Grønn

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.

Kr 13 790 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 8 811

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt: 8 811,-

Renter: 21,-

Totale avgifter: 8 832,-

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall. Dette er et estimat av eiendomsskatt.

Forfall og terminer for eiendomsskatt:

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Formuesverdi primær

Kr 4 298 011

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 12 568 587

Formuesverdi sekundær år

2024

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

155/1536

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader drift: 7 133,-

A konto fyring/varmtvann: 600,-

Trappevask, kommunale avgifter, forsikringer, forretningsførersel samt TV/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 733

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Camilla Colletts vei 16

Organisasjonsnummer

971277564

Om sameiet

Sameiet består av 11 boligseksjoner (og 0 næringsseksjoner) i henhold til

oppdelingsbegjæring tinglyst den 16. mai 1984.

Eiendommen er oppført med gnr 213 og bnr 53, og tomteareal er 566 kvm.

Fra styrelder 14.11.25:

Balkongene på forsiden må rives og vil bli bygd opp på nytt. Denne delen av prosjektet vil bli et eget prosjekt som vil bli startet opp etter vinteren da det ikke er hensiktsmessig å gjøre dette arbeidet i vintersesongen. Det vil bli satt opp egnede stillaser for dette. Vi jobber med detaljene for dette prosjektet fortsatt, og hverken pris, omfang eller tidsplan er endelig avklart. En indikativ pris per sameier er ca. 220.000 (det kan bli rimeligere og det kan bli dyrere). Vi vil også overføre noen deler av hovedprosjektet til balkongprosjektet da f.eks. nye nedløpsrør og oppussing av portrommet er naturlig å gjøre samtidig med balkongene. Selv om det ikke er balkong i Dag sin leilighet kan han bli berørt av balkongprosjektet da gulvet i balkongen i leiligheten i etasjen over er delvis over stuen til snr 2. Finansiering av prosjektene gjøres med kapitalinnkalling fra den enkelte sameier, det er ingen planer om å ta opp fellesgjeld.

Fra Vedtektene

REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering. Overdragelse til juridiske personer er ikke tillatt.

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

Fra Husordensreglene

Punkt 1 / Bråk og uro

2) Beboer (med "beboer" menes foreløpig: sameier, leietager, husstandsmedlemmer, andre som beboer har gitt adgang til leiligheten og eiendommen for øvrig) skal meddele styret skriftlig på forhånd om eventuelt dyrehold. Dyrehold skal ikke sjenere de øvrige (bjeffing, søle til fellesareal, farlige dyr m. m.

4) Snekring, boring, banking og annen sjenerende aktivitet skal avsluttes senest kl. 20, og kan ikke finne sted fra lørdag kl. 20:00 til mandag kl. 07:00.

Punkt 2 / VEDLIKEHOLDSPLIKT, OMBYGGING m.m.

1/ Beboer har ikke adgang til å foreta i sin seksjon endringer/ombygginger som griper inn i byggets faste struktur, fasade, teknisk anlegg, med mindre disse skjer med styrets samtykke som må innhentes på forhånd og i henhold til sameiets ordensregler A, I, 3 og 4, samt byggeforskrifter m.m. (gjelder peis, bærekonstruksjoner, bad, vinduer,

balkonger, el-anlegg, radiatorer m.m.)

11/ Beboer plikter å følge styrets instruksjoner for øvrig om bruk av heis
Heisen skal i utgangspunktet bare brukes til transport av personer. All bruk av heisen til annet enn persontransport skal avtales/avklares med styret i hvert enkelt tilfelle. Styret kan ilegge beboer gebyr på kr. 5 000 ved ulovlig/ureglementert bruk av heisen.

17/ Ved større oppussingsarbeid i enkelt leiligheter og ved inn – og utflytting bør det vises spesiell omtanke for fellesarealene og sameiet for øvrig. Frakt av materialer til oppussing bør i hovedsak foregå via baktrappen for å unngå skader på vegger i hoved trappeoppgang. Sameiet og alle beboere skal før arbeidet starter varsles av byggherre om forventet tidsramme for oppussingen. Byggherre går igjennom fellesarealenes tilstand med en eller flere fra styret før og etter oppussingsarbeid eller flytting er utført.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i 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 av styret/ årsmøtet/generalforsamling. Det må påregnes noe økning av felleskostnadene grunnet fasaderehabilitering/balkonger/1 lags yttervindu m.m

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse av nye eiere dog må styret meldes for registrering av ny erverver eller leietaker. Overdragelse til juridiske personer er ikke tillatt.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Beboer (med "beboer" menes foreløpig: sameier, leietager, husstandsmedlemmer, andre som beboer har gitt adgang til leiligheten og eiendommen for øvrig) skal meddele styret skriftlig på forhånd om eventuelt dyrehold. Dyrehold skal ikke sjenere de øvrige (bjeffing, søle til fellesareal, farlige dyr m. m.). Dyr skal ikke luftes på eiendommens fellesareal.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 213, bruksnummer 53, seksjonsnummer 2 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/213/53/2:

16.10.1885 - Dokumentnr: 992743 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra Uranienborgvn 16 B

Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:53

Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.1889 - Dokumentnr: 912126 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra Uranienborgvn 16 B

Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:53

Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.1915 - Dokumentnr: 913829 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om brannvegg/-dør

Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:53

Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.2025 - Dokumentnr: 1336268 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Gabrielsen & Partners Frogner AS

Org.nr: 912 814 017

Elektronisk innsendt

16.05.1984 - Dokumentnr: 523639 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 155/1536

08.12.1986 - Dokumentnr: 80420 - Resek/tilleggssek

Nye seksjoner:

Snr: 11

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 124/1536

Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 155/1536

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 11 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest 13.12.1918

Expeditions-Dokument angående Våningshus med kjellerinnredning innlevert

21.09.1915 og attestert 13.12.1918

Ferdigattest 7. januar 2008.

- Fasadeendring: Oppføring av balkonger.

Ferdigattest 13. oktober 1965.

- Forandringsarbeid i leiligheten.

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse 19. februar 2013

- Montering av stålppe.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.12.1918.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Pågående byggesaker:

Camilla Collets vei 16 - Utbedring av eksisterende balkonger og konstruksjon.

Saksnummer: 202510394

Siste bevegelse: Siste dok. 16.10.2025

Pågående oppussingsprosjekt av fasader (foran og bak) i Sameiet, hoveddelen av dette prosjektet vil være ferdigstilt tidlig i desember. Stillasene vil da tas ned.

Balkongene på forsiden må rives og vil bli bygd opp på nytt. Denne delen av prosjektet vil bli et eget prosjekt som vil bli startet opp etter vinteren da det ikke er hensiktsmessig å gjøre dette arbeidet i vintersesongen. Det vil bli satt opp egnede

stillaser for dette. Sameiet jobber med detaljene for dette prosjektet fortsatt, og hverken pris, omfang eller tidsplan er endelig avklart. En indikativ pris per sameier er ~220.000 (det kan bli rimeligere og det kan bli dyrere). Sameiet vil også overføre noen deler av hovedprosjektet til balkongprosjektet da f.eks. nye nedløpsrør og oppussing av portrommet er naturlig å gjøre samtidig med balkongene. Seksjon 2 kan bli berørt av balkongprosjektet da gulvet i balkongen i leiligheten i etasjen over er delvis over stuen. Balkong i bakgård "shines" litt opp nå i selve hovedprosjektet, det gjøres noe rustbehandling og rekkverk males.

Finansiering av prosjektene gjøres med kapitalinnkalling fra den enkelte sameier, det er ingen planer om å ta opp fellesgjeld.

Josefines gate 42 - Flytting av kjøkken og brudd på brannskille - H0101.

Saksnummer: 202511654

Siste bevegelse: Siste dok. 11.11.2025

Camilla Colletts vei 10 - Utbygging og bruksendring av loft til bolig.

Saksnummer: 202507661

Siste bevegelse: Siste dok. 23.09.2025

Camilla Colletts vei 8 - Gjenoppføring av veranda på terreng og utskifting av vinduer.

Saksnummer: 202512731

Siste bevegelse: Siste dok. 25.11.2025

Camilla Colletts vei 1 - Bruksendring fra næring, verksted til boligformål.

Saksnummer: 202519180

Siste bevegelse: Siste dok. 01.12.2025

Oscars gate 39 - Mulig ulovlig bruksendring og utskifting av vinduer.

Saksnummer: 202505520

Oscars gate 39 - Fasadeendring - Oppføring av 4 balkonger.

Saksnummer: 202508104

Oscars gate 39 - Riving og oppføring av balkonger.

Saksnummer: 202514655

Siste bevegelse: Siste dok. 07.11.2025

Oscars gate 39 - Mulig ulovlig utskifting av vinduer.

Saksnummer: 202505989

Oscars gate 55 - Bruksendring.

Saksnummer: 202521675

Siste bevegelse: Siste dok. 18.11.2025

Adgang til utleie

Hele eller deler av boligen kan leies ut. Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering. Overdragelse til juridiske personer er ikke tillatt.

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

13 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

344 750 (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))

346 100 (Omkostninger totalt)

357 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

359 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

14 136 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

14 147 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

14 149 800 (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 346 100

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

- Tilstandsrapport utført av Jan-Petter Vie, datert 01.12.2025
- Energiattest datert 16.12.2025
- Egenrklæringsskjema datert 28.11.2025
- Boligopplysninger fra USBL/Forretningsfører datert 12.11.2025
- Reguleringskart / Kommuneplanen
- Innkalling ordinært årsmøte 2025
- Protokoll årsmøte 2025
- Innkalling ordinært årsmøte 2024
- Vedtekter for Sameiet Camilla Colletts vei 16
- Husordensregler for boligsameiet Camilla Colletts vei 16
- Originale byggetegninger datert 09.09.1915
- Expeditions-Dokument, Ferdig attestert 13.12.1918
- Ferdigattest ombygging av leilighet datert 13.10.1965
- Godkjente tegninger før/etter ombygging av leilighet datert 15.03.1965, 19.03.1965 og 25.05.1965
- Ferdigattest oppføring av balkonger/fasadeendring ut mot bakgård datert 07.01.2008

KDP-17 Kommunedelplan for torg -og møteplasser kan fås ved henvendelse til megler

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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 provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Garantipremie/inneståelse
2 490 Kommunale opplysninger
19 990 Markedspakke
7 990 Oppgjørshonorar
2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
19 900 Tilretteleggingsgebyr
3 490 Visninger per stk.
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet
5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 197 250

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 79 900 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Heidi Siri Petersen
Eiendomsmegler/Partner
heidi.siri.petersen@aktiv.no
Tlf: 906 93 484

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

08.01.2026

Camilla Collets gate 16

2. Etasje

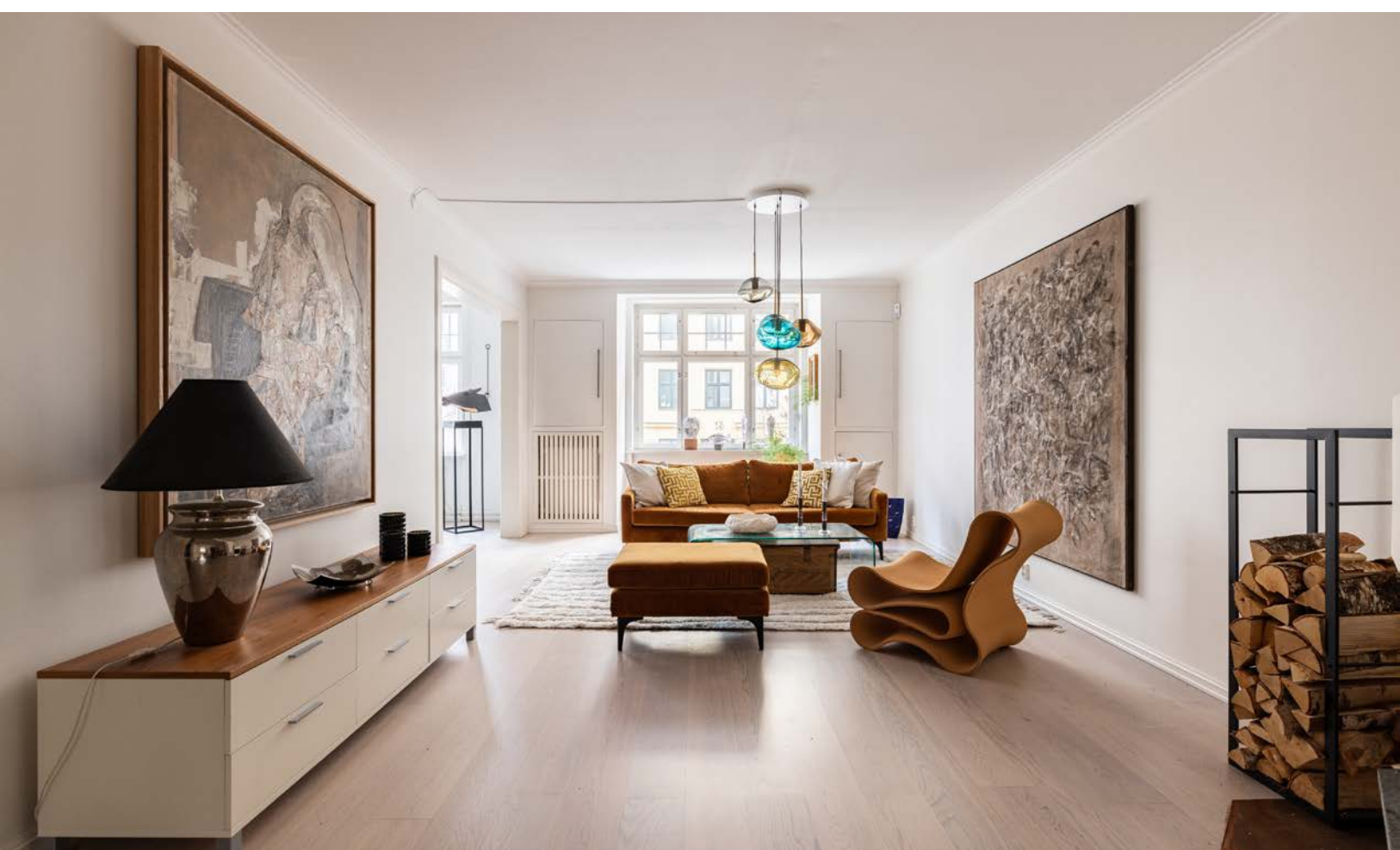


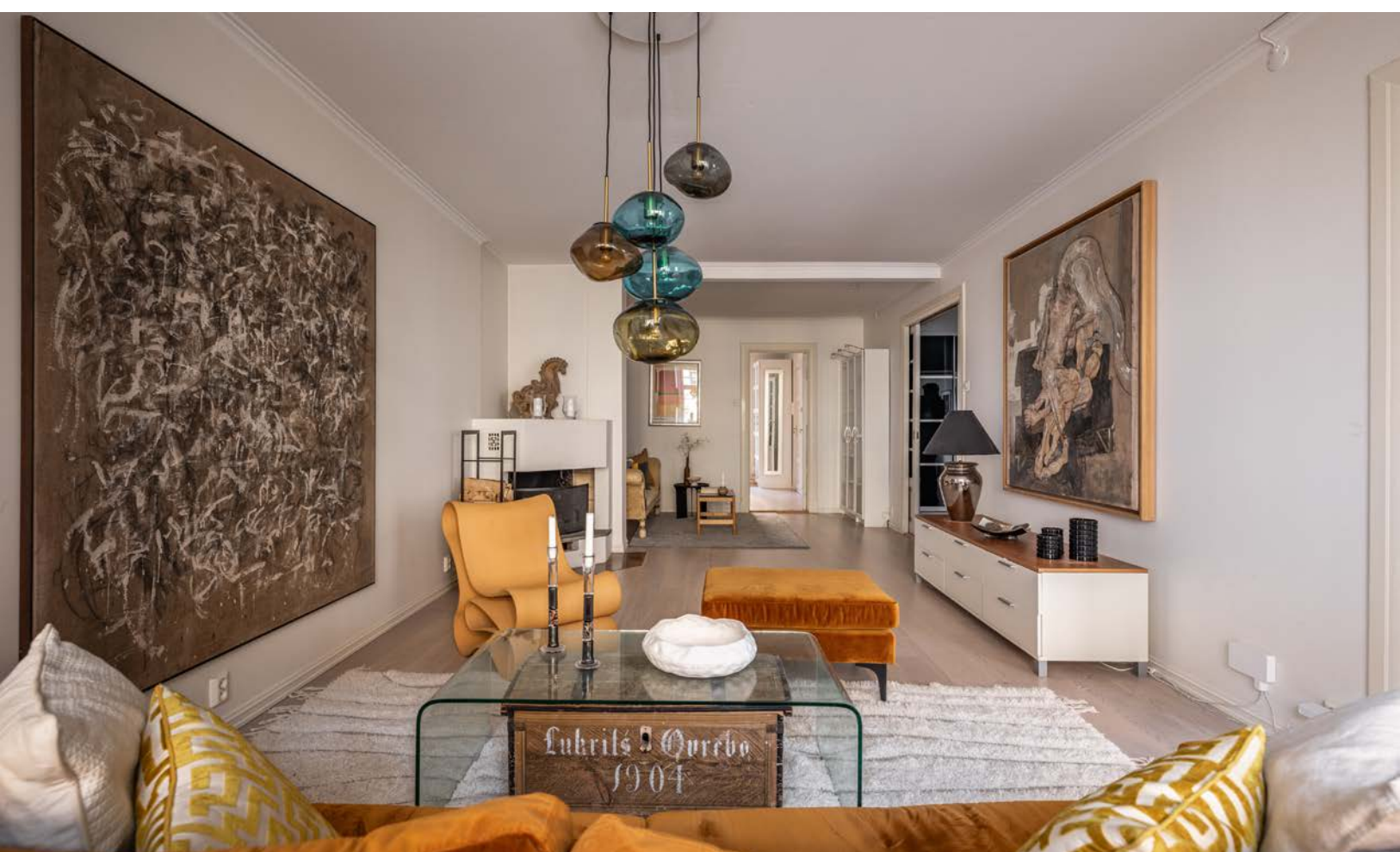
Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.

Mobilnr: 93007718

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





































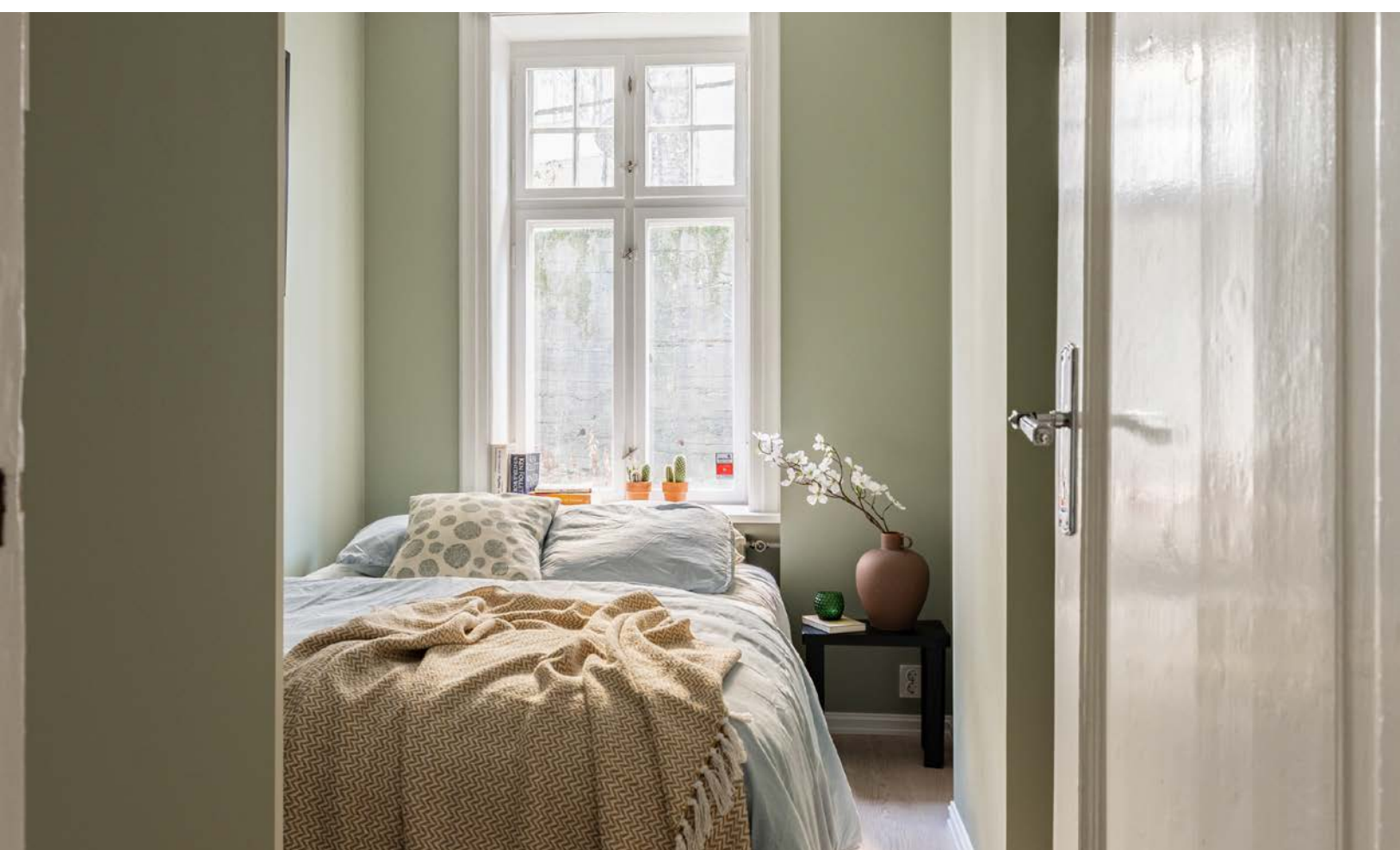






















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Camilla Colletts vei 16, 0258 OSLO
 OSLO kommune
 # gnr. 213, bnr. 53, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 149 m² BRA-i: 138 m²



Befaringsdato: 03.11.2025

Rapportdato: 01.12.2025

Oppdragsnr.: 11114-2099

Referansenummer: EB8649

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Petter Vie



Akershus Takst DA
Bolig og
Eiendomstakst AS
Mob.: 93 00 77 18
Org.nr. 986 778 500 MVA

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.

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718



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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygning fundamentert med flåtefundamenter, yttervegger i teglstein med pussede fasader med ornamenter, etasjeskillere i treverk, mate dører, vinduer med 2+1-lags glass og saltak tekket med plater/stein.

Leilighet med normal standard.

Leiligheten er påkostet med bl.a. kjøkkeninnredning, gulv med varmekabler på kjøkken, pusset opp et soverom m.m. i 2025, lydisolering i flere gulv, parkettgulv i flere rom, overflater i flere rom, mye elektrisk, gulvfliser og varmekabler i entre m.m. i 2015,

Innvendige vinduer er fra 2004.
Balkonger er fra 2006.

Det pågår rehabilitering av fasader og utvendige 1-lags vinduer i bygningen.

Det er eldre baderomskonstruksjoner, røropplegg, ildsteder, deler av el-anlegg, flere dører, utvendige vinduer m.m.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1918

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med 2-lags vinduer fra 2004 innvendig og 1 lags originale vinduer utvendig. Eier opplyser at originale vinduer skal pusset opp i løpet av 2025.

Eldre malte ytterdører. Balkongdør med glass fra 2006.
Balkong fra 2006 med fliselagt støpt dekke, ut fra kjøkken.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv med enstavsparkett og fliser. Vegger med malte flater, tapet og fliser. Malte himlinger.

Etasjeskillere med trebjelkelag.

Det er teglsteinspiper, tilkoblet kamin i entre og peis i stue. Ildsteder er ikke funksjonstestet.

Innvendige eldre malte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1

Fliselagt bad med veggmontert wc, servant og dusj. Baderommet er pusset opp i 2004 med fliser, utstyr m.m. Det er eldre røropplegg, våtromskonstruksjon m.m. Det er hull i vegg/gulv, det er ikke etablert fall, det er for lav terskelhøyde, det er ikke drenshull på wc, det er rørgjennomføringer i gulv, det er sprekker i fliser m.m. Rommet er i bruk.

Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra kjøkken, uten å påvise unormale fuktutslag.

Bad 2

Fliselagt bad med veggmontert wc, 2 servanter og dusj. Det er nyere himling i rommet, utbedret etter en lekkasje. Baderommet er pusset opp i 2004 med fliser, utstyr m.m. Innredning, himling og deler av vegg ved servanter er fra 2019. Det er eldre røropplegg, sluk, våtromskonstruksjon m.m. Det er hull i vegg/gulv, det er ikke

drenshull på wc, det er ikke etablert fall, det er sprekker i fliser, det er trelister i dusjsone m.m. Rommet er i bruk.

Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra soverom, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2025 med glatte fronter, Quooker kran til kokende vann, og ventilator. Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin, og bred kjølfrys. Ventilator med kullfilter fra 2025.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er eldre vannrør i kobber i boligen.

Det er eldre avløpsrør i støpejern og plast i boligen. Eier opplyser om reghabilitering av eldre soillrør med innvendig strømpe i 2023.

Det er mekanisk avtrekk fra baderom i boligen. Det er ellers ingen ventilasjon i boligen.

Det er felles fyringsanlegg i bygningen med radiatorfyring.

Det er el-anlegg med eldre, noe nyere og nye komponenter,

stikkontakter, brytere m.m. Det er sikringsskap med

automatsikringer. Eier opplyser om el-kontroll i boligen i 2023.

Det er felles brannvarslingsanlegg i bygningen. Det er pulverapparat i boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

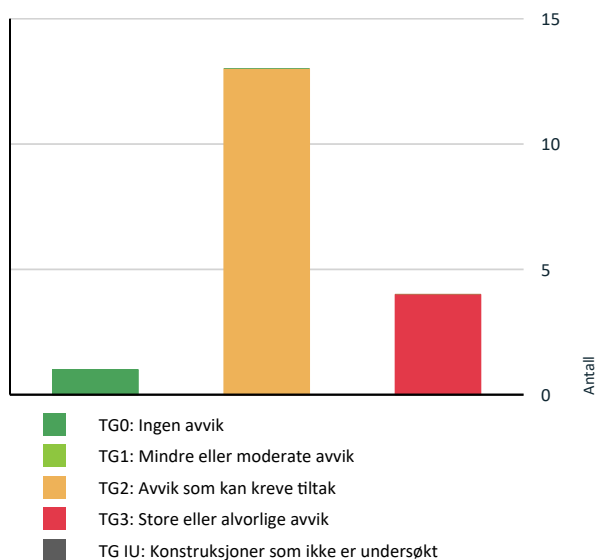
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

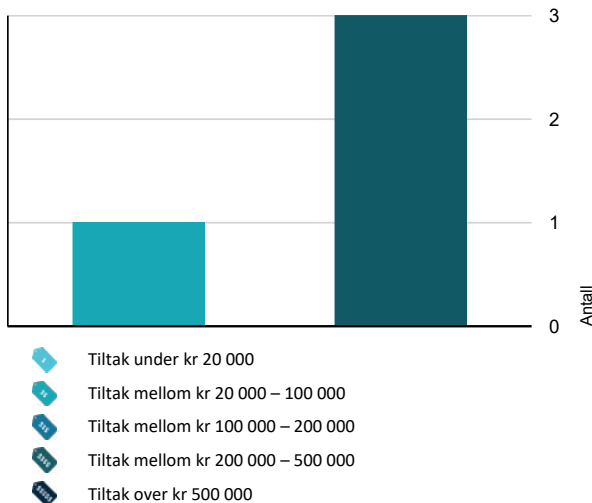
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 Etasje > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1918

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags vinduer fra 2004 innvendig og 1 lags originale vinduer utvendig. Eier opplyser at originale vinduer skal pusses opp i løpet av 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig slitasje, malingsflass, enkelte vinduer som er trege å åpne/lukke m.m.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rehabilitering av originale vinduer bør gjøres.

TG 2 Dører

Eldre malte ytterdører. Balkongdør med glass fra 2006.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig slitasje på dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer må vurderes.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong fra 2006 med fliselagt støpt dekke, ut fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Det er tegn til utettheter på dekke og noe stedvise rustdannelser på bærebjelker til balkongen.

Konsekvens/tiltak

- Tekkingen må skiftes/utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med enstavsparkett og fliser. Vegger med malte flater, tapet og fliser. Malte himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noe slitasje riper, knirk m.m. i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer kan vurderes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere med trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Det er teglsteinspiper, tilkoblet kamin i entre og peis i stue. Ildsteder er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Rehabilitering av piper som følge av alder må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige eldre malte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik:

Det er defekt låskasse, stedvis slitasje på dører, enkelte dører som må justeres m.m.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Fliselagt bad med veggmontert wc, servant og dusj. Baderommet er pusset opp i 2004 med fliser, utstyr m.m. Det er eldre røropplegg, våtromskonstruksjon m.m. Det er hull i vegg/gulv, det er ikke etablert fall, det er for lav terskelhøyde, det er ikke drenehull på wc, det er rørgjennomføringer i gulv, det er sprekker i fliser m.m. Rommet er i bruk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra kjøkken, uten å påvise unormale fuktutslag.

2 ETASJE > BAD 2

! TG 3 Generell

Fliselagt bad med veggmontert wc, 2 servanter og dusj. Det er nyere himling i rommet, utbedret etter en lekkasje. Baderommet er pusset opp i 2004 med fliser, utstyr m.m. Innredning, himling og deler av vegg ved servanter er fra 2019. Det er eldre røropplegg, sluk, våtromskonstruksjon m.m. Det er hull i vegg/gulv, det er ikke drenehull på wc, det er ikke etablert fall, det er sprekker i fliser, det er trelister i dusjsone m.m. Rommet er i bruk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2 ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra soverom, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2025 med glatte fronter, Quooker kran til kokende vann, og ventilator. Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin, og bred kjøll/frys.

Årstall: 2025

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

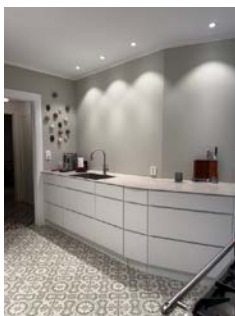
Det er ikke montert rist i sokkel under kjøll/frys. Deler av sokkel er noe løs. Eier opplyser at komfyr ikke medfølger ved salg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer må påregnes.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter fra 2025.

Årstall: 2025

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er eldre vannrør i kobber i boligen.

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.

TG 2 Avløpsrør

Det er eldre avløpsrør i støpejern og plast i boligen. Eier opplyser om reghabilitering av eldre soillrør med innvendig strøpe i 2023.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra badet i boligen. Det er ellers ingen ventilasjon i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmesentral

Det er felles fyringsanlegg i bygningen med radiatorfyring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Det er eldre radiatorer og røropplegg til disse.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det er el-anlegg med eldre, noe nyere og nye komponenter, stikkontakter, brytere m.m. Det er sikringsskap med automatsikringer. Eier opplyser om el-kontroll i boligen i 2023.

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

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger dokumentasjon på utførte el-arbeider i boligen i 2025, 2015 og utførte arbeider etter el-kontroll i 2023. Det foreligger ellers ingen dokumentasjon på utførte el-arbeider i boligen.

Inntak og sikringsskap

3. 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 **Utvidet kontroll på eldre el-anlegg/el-anlegg uten samsvarserklæring anbefales alltid.**

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det mangler deksel på koblingspunkt oppunder himling i gang. Dette må monteres.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Det er felles brannvarslingsanlegg i bygningen. Det er pulverapparat i boligen.

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

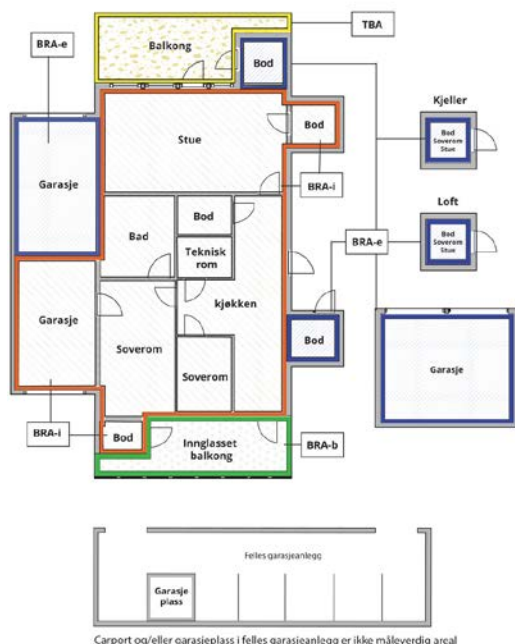
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 boden
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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	138			138	5
Kjeller		11		11	
SUM	138	11			5
SUM BRA	149				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Entré, gang, bad, kjøkken, soverom, soverom 2, stue, spisestue, stue 2, bad 2		
Kjeller		Bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eiendommen tilfredstiller ikke dagens krav til branncelleinndeling/lydtetting mellom seksjoner og mellom seksjoner og fellesareal.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er montert nytt kjøkken, gulvfliser og varmekabler på kjøkken, pusset opp et soverom m.m. i 2025.

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)
Boligbygg med flere boenheter	138	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.11.2025	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Dag Nesse	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	213	53		2		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Camilla Colletts vei 16							
Hjemmelshaver Nesse Dag							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i et attraktivt og etablert boligområde på Uranienborg.
Det er gangavstand til butikker, skoler, barnehager, off. kommunikasjon m.m.
Det er normale lysforhold i leiligheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker og asfalt m.m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.12.2025	
2	22.12.2025	

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 elektroaglig 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 nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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/EB8649>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250137	

Selger 1 navn
Dag Nesse

Gateadresse	
Camilla Colletts vei 16	

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

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1007250137

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Pga vannlekkasje fra stamrør i 2020, ble det gjennomført en rehabilitering av stamrør og utbytting av tak og vegger på bad tilknyttet soverom. Dette ble gjort via forsikringsordning i sameiet via USBL.
Arbeid utført av	Ordnet via USBL

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I regi av sameiet ble det i 2023 gjennomført en videoveildet undersøkelse av sameiets røropplegg. Det ble deretter (mai 2023) gjennomført en rørfornyng ("rør-i-rør").
Arbeid utført av	BTS AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ja i tak tilhørende loftsleilighet har det vært utetthet som er utbedret. (ca 2014)
-------------	---

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Gjennomført kontroll av pipeløp i sameiet i november 2014. Det er kun 2 av 5 pipeløp som er i bruk i leiligheten. Kjenner ikke til til problemer med bruk av peis i stue og hall som brukes jevnlig.
-------------	--

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ja sprekker i mur på fasaden, men full rehabilitering av fasade i hele sameiet pågår og ferdigstilles i fjerde kvartal 2025. Gulv er rettet opp i alle rom untatt soverom og tredje stue.
-------------	---

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	I september 2020 ble det observert rotter i bakgård og leilighet i underetg som vender ut mot bakgård. Aldri observert rotter i aktuell leilighet. Anticimex gjennomførte flere tiltak og ingen rapport om rotter etter dette.
-------------	--

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I desember 2015 ble det byttet til skjult el. anlegg i hovedstue. Dokumentasjon og samsvarerklæring foreligger. I 2017 ble det i regi av sameiet byttet fra oljetank til bergvarme for sentralfyring for hele sameiet. (firmanavn ukjent)
Arbeid utført av	Helseth Elektor (el.anlegg)

11.1 Foreligger det samsvarerklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Document reference: 1007250137

- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll av el.anlegg i mai 2023. Avvik utbedret og godkjent av Elvia/Rejlers elsikkerhet as i juli 2023.

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Pågående fasaderehabilitering i regi av sameiet.

Arbeid utført av

Via USBL

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utbedring av balkonger på fremsiden er utsatt til 2026 og vil medføre økte kostnader.

- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble oppdaget rotter i sameiet (kun bakgård og først etg.) i april 2020. Anticimex gjennomførte tiltak (fjerning av løsmasser, tetting av krypkjeller, tetting under bakdør, tetting av hull i bakgård.) Ingen informasjon om at dette er et problem per dd.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1007250137

Tilleggs kommentar

Kjøkken ble total renoveret i 2025, i regi av Kvik kjøkken Skøyen. Varmekabler, vegg, tak og historiske fliser, samt gjesterom med nytt gulv og skjult elektrisk anlegg. Varmekabler i hall 2014 med historiske fliser

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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dag Nesse	35896e8557ea06c5c2b6c 394c0699e349c626764	28.11.2025 09:28:32 UTC	Signer authenticated by One time code

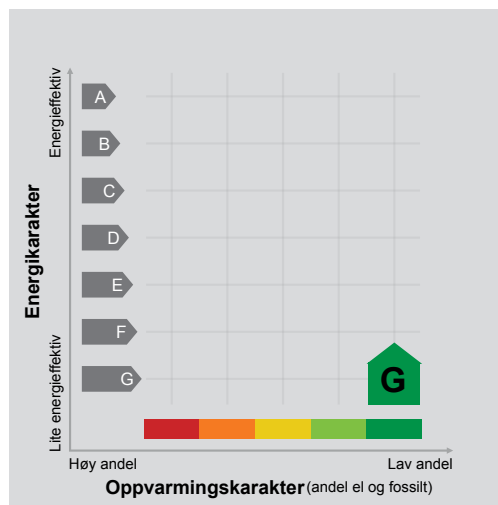
Document reference: 1007250137

- 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>

ENERGIATTEST



Adresse	Camilla Colletts vei 16
Postnummer	0258
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	213
Bruksnummer	53
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80508166
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-236408
Dato	16.12.2025



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

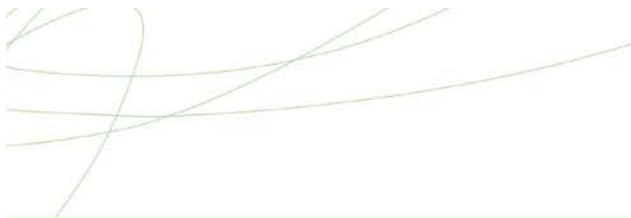
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, 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: Reduser innnetemperaturen

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)

- Individuell varmemåling i flerbolighus

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning av eksisterende åpen peis

- Luft kort og effektivt

- Tiltak for å redusere energibehovet

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 innneklima 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	1918
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	138
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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/>.





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 for 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: 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 2: Montering av peisinnstatts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnstatts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnstatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 3: 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 ivarettatt 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 4: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstatts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnstatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnstatts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak 5: 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 ivarettatt 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskifting (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 7: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Brukertiltak

Tiltak 8: 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.



INNKALLING 2025

Sameiet Camilla Colletts vei 16

Onsdag 09.04.2025 kl. 17:30

Hjemme hos Knut Hellerud (styreleder) i Camilla Colletts vei 16, 4
etasje

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 16

Tid og sted: Onsdag 09.04.2025 kl. 17:30 - Hjemme hos Knut Hellerud (styreleder) i Camilla Colletts vei 16, 4 etasje

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 Orienteringssak - Oppussing av bygård

5.2 Orienteringsak - Hybelifisering av leiligheter

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.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 0,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Orienteringssak - Oppussing av bygård

Styret orienterer kort om fremdrift

Forslag til vedtak: Tas til orientering

5.2 Orienteringsak - Hybelifisering av leiligheter

Styret orienter om vedtekter og lovgivning på området

Forslag til vedtak: Tas til orientering

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder: Knut Hellerud (Fra 2023 - 2025)
Styremedlem: Ove Rogne (Fra 2023 - 2025)
Styremedlem, Elisabeth Lillo (Fra 2024 - 2026)
Varamedlem, Sissel Benneche Osvold (Fra 2024 - 2025)

6.1 Valg av leder

Styreledet Knut Hellerud er på valg og stiller til gjenvalg for to år.

Forslag til vedtak: Knut Hellerud valgt for to år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Ove Rogne er på valg og stiller til gjenvalg for to år

Forslag til vedtak: Ove Rogne blir valgt for to år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Sissel Benneche Osvold er på valg som varamedlem og stiller til gjenvalg for et år.

Forslag til vedtak: Sissel Benneche Osvold blir valgt for et år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	159 721	173 408
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-71 148	-13 687
B. Endring arbeidskapital	-71 148	-13 687
C. Arbeidskapital	88 573	159 721
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	213 516	250 143
Kortsiktig gjeld	-124 943	-90 422
C Arbeidskapital	88 573	159 721

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 16

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	891 596	1 867 018	748 606	823 467
Sum leieinntekt		891 596	1 867 018	748 606	823 467
Sum inntekt		891 596	1 867 018	748 606	823 467
KOSTNAD					
Driftskostnad					
Energikostnad		39 195	38 606	33 000	36 000
Kostnad eiendom/lokaler	2	102 638	97 125	98 000	103 600
Kommunale avgifter/renovasjon		211 324	179 959	210 000	238 674
Verktøy, inventar og driftsmateriell	3	549	4 214	4 000	4 000
Reparasjon og vedlikehold	4	97 224	1 237 567	19 000	40 000
Forretningsførerhonorar		64 783	61 464	64 700	67 310
Andre honorar	5	167 422	1 375	2 000	5 000
TV/bredbånd		82 963	79 194	83 500	85 200
Kontingenter og gaver		2 130	1 990	1 990	2 190
Forsikringer		197 132	179 716	198 000	228 390
Andre kostnader	6	2 939	6 614	4 000	5 000
Sum kostnad		968 298	1 887 824	718 190	815 364
Driftsresultat		-76 702	-20 806	30 416	8 103
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		5 554	7 119	0	0
Netto finansposter		-5 554	-7 119	0	0
Arsresultat		-71 148	-13 687	30 416	8 103
Overført sameiekapital		-71 148	-13 687	0	0
SUM OVERFØRINGER		-71 148	-13 687	0	0

Balanse 2024 Sameiet Camilla Colletts vei 16

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	10 066
Kundefordringer		0	6 419
Kostnader til avregning		27 770	20 495
Andre kortsiktige fordringer		6 765	1 018
Forskuddsbetalte kostnader		56 285	52 373
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		122 697	159 772
Sum omløpsmidler		213 516	250 143
SUM EIENDELER		213 516	250 143

Balanse 2024 Sameiet Camilla Colletts vei 16

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		88 573	159 721
Sum opptjent egenkapital		88 573	159 721
Sum egenkapital	7	88 573	159 721
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		6 765	63
Leverandørgjeld		73 163	51 894
A konto til avregning		31 800	31 800
Annen kortsiktig gjeld		13 215	6 665
Sum kortsiktig gjeld		124 943	90 422
Sum gjeld		124 943	90 422
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		213 516	250 143

Sted: _____

Dato: _____

Knut Hellerud
Styreleder

Elisabeth Lillo
Styremedlem

Ove Rogne
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 11 boligseksjoner.

Eiendommen er oppført med gnr 213 og bnr 53, og tomteareal er 566 kvm.

Eiendommen er forsikret i IF med polisenummer SP583887.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner strøm for to målere og eier betaler kun for eget forbruk.

I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning». Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».

Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Varmeregnskapet går fra 01.07 til 30.06 hvert år og avregnes av Ista. Faktura blir sendt sameierne i 2.halvår.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	748 596	680 532
3610 Kapitalinnkalling	143 000	1 186 486
Sum	891 596	1 867 018

Konto 3610 er kapitalinnkalling til forprosjektet før rehabilitering av bygningen.

Note 2 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	99 984	93 012
6360 Annet renhold	813	475
6392 Containerleie/tømming	1 313	3 638
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	528	0
Sum	102 638	97 125

Note 3 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	0	1 447
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	549	1 888
6552 Driftsmateriell	0	880
Sum	549	4 214

Note 4 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	0	1 061 048
6608 Vedlikehold varmeanlegg	11 383	0
6611 Vedlikehold heiser	44 553	175 801
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	28 839	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	719
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6648 Vedlikehold dører og porter	2 450	0
Sum	97 224	1 237 567

Note 5 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	2 900	1 375
6730 Teknisk honorar	164 522	0
Sum	167 422	1 375

Konto 6730 gjelder forprosjektet utført av Usbl før rehabilitering av bygningen.

Note 6 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	450	393
7720 Årsmøte	0	110
7750 Tomteleie	0	2 611
7770 Betalingskostnader	965	959
7773 Omkostninger innkreving	1 524	2 465
7790 Andre kostnader	0	76
Sum	2 939	6 614

Note 7 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	159 721	-71 148	88 573
Sum opptjent egenkapital	159 721	-71 148	88 573
Sum egenkapital	159 721	-71 148	88 573

Resultat og balanse med noter for Sameiet Camilla Colletts vei 16.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Camilla Colletts vei 16

Styreleder	Knut Hellerud (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Elisabeth Lillo (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Ove Rogne (sign.)	01.04.2025

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 09.04.2025.

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).



INNKALLING 2024

Sameiet Camilla Colletts vei 16

Onsdag 17.04.2024 kl. 18:00

Camilla Colletts vei 16

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.

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- 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.
- Registrerer og 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 Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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 16

Tid og sted: Onsdag 17.04.2024 kl. 18:00 - Camilla Colletts vei 16

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 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Oppussing av bygård

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 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 2023

Årsregnskapet for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. 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 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 0 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Oppussing av bygård

Det foreslås at styret får fullmakt til å inngå avtale med et konsultentselskap for et forprosjekt som vil gi styret og sameiet nødvendig og tilstrekkelig beslutningsgrunnlag i forbindelse med prosjektet, og vil beskrive tekniske løsninger og kvalitet, samt beregne konsekvens for fellesutgifter, låneopptak etc. Utredning og budsjett vil være grunnlag for videre beslutninger i sameiets (ekstraordinære) årsmøte.

En kapitalinnkalling for dette vil bli gjennomført for å dekke kostnaden. Estimert kostnad er 143.000, og dekkes av den enkelte ihht sameierbrøk.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å inngå avtale med et konsultentselskap.

Kapitalinnkalling for dette vil bli gjennomført

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Knut Hellerud (Fra 2023 - 2025)
Styremedlem, Ove Rogne (Fra 2023 - 2025)
Styremedlem, Dag Nesse (Fra 2023 - 2024)
Varamedlem, Sissel Benneche Osvold (Fra 2023 - 2024)
Varamedlem, Elisabeth Lillo (Fra 2023 - 2024)

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Dag Nesse er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

Elisabeth Lillo er kandidat for å erstatte Dag Nesse som styremedlem, og er på valg for to år som styremedlem.

Forslag til vedtak: Elisabeth Lillo trer inn som styremedlem for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem, Sissel Benneche Osvold er på valg.

Det skal velges ett varamedlem for å erstatte Elisabeth Lillo, for ett år.

Velges på årsmøtet

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foregående års regnskap	173 408	80 395
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-13 687	93 013
B. Endring arbeidskapital	-13 687	93 013
C. Arbeidskapital	159 721	173 408
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	250 143	217 308
Kortsiktig gjeld	-90 422	-43 900
C Arbeidskapital	159 721	173 408

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

Resultatregnskap 2023 Sameiet Camilla Colletts vei 16

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 867 018	689 242	680 900	748 606
Sum leieinntekt		1 867 018	689 242	680 900	748 606
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	3 952	0	0
Sum annen inntekt		0	3 952	0	0
Sum inntekt		1 867 018	693 194	680 900	748 606
KOSTNAD					
Driftskostnad					
Energikostnad		38 606	13 534	17 000	33 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	97 125	105 766	101 000	98 000
Kommunale avgifter/renovasjon		179 959	152 251	174 000	210 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	4	4 214	0	1 000	4 000
Reparasjon og vedlikehold	5	1 237 567	19 667	60 000	19 000
Forretningsfjrrerhonorar		61 464	59 732	61 000	64 700
Andre honorar		1 375	9 844	2 000	2 000
TV/bredbånd		79 194	67 642	75 000	83 500
Kontingenter og gaver		1 990	1 890	1 890	1 990
Forsikringer		179 716	167 687	186 000	198 000
Andre kostnader		6 614	4 034	2 000	4 000
Sum kostnad		1 887 824	602 048	680 890	718 190
Driftsresultat		-20 806	91 145	10	30 416
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		7 119	1 867	500	0
Netto finansposter		-7 119	-1 867	-500	0
Årsresultat		-13 687	93 013	510	30 416
Overført sameiekapital		-13 687	93 013	0	0
SUM OVERFØRINGER		-13 687	93 013	0	0

Balanse 2023 Sameiet Camilla Colletts vei 16

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		10 066	0
Kundefordringer		6 419	0
Kostnader til avregning		20 495	0
Andre kortsiktige fordringer		1 018	3 153
Forskuddsbetalte kostnader		52 373	48 289
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende bank		159 772	165 866
Sum omløpsmidler		250 143	217 308
SUM EIENDELER		250 143	217 308

Balanse 2023 Sameiet Camilla Colletts vei 16

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		159 721	173 408
Sum opptjent egenkapital		159 721	173 408
Sum egenkapital	6	159 721	173 408
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		63	0
Leverandørgjeld		51 894	34 805
A konto til avregning		31 800	-11 822
Annen kortsiktig gjeld		6 665	20 917
Sum kortsiktig gjeld		90 422	43 900
Sum gjeld		90 422	43 900
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		250 143	217 308
Sted: _____	Dato: _____		

Knut Hellerud
Styreleder

Ove Rogne
Styremedlem

Dag Nesse
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

i rsregnskapet 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 3 r. d vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p3 etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til p3 lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres p3 grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer p3 leveringstidspunktet.

Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskijring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet best3 r av 11 boligseksjoner.

Eiendommen er oppført med gnr 213 og bnr 53, og tomteareal er 566 kvm.

Eiendommen er forsikret i IF med polisenummer SP583887.

M3 lingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner strøm for to m3 lere og eier betaler kun for eget forbruk.

I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og st3 r p3 rapportlinjen i Kostnader til avregning. Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og st3 r p3 rapportlinjen i A konto til avregning.

Avregning gjøres p3 avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Varmeregnskapet g3 r fra 01.07 til 30.06 hvert 3 r og avregnes av Ista. Faktura blir sendt sameierne i 2.hav3 r.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	680 532	618 696
3610 Kapitalinnkalling	1 186 486	70 546
Sum	1 867 018	689 242

Konto 3610 er kapitalinnkalling til nyprosjektet i sameiet.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	0	3 952
Sum	0	3 952

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	93 012	86 310
6340 Heisalarm	0	7 581
6360 Annet renhold	475	11 875
6392 Containerleie/trymming	3 638	0
Sum	97 125	105 766

Note 4 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	1 447	0
6550 LyspN rer, lysnr, sikringer o.l.	1 888	0
6552 Driftsmateriell	880	0
Sum	4 214	0

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	1 061 048	0
6611 Vedlikehold heiser	175 801	19 667
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	719	0
Sum	1 237 567	19 667

Note 6 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
i rets resultat	173 408	-13 687	159 721
Sum opptjent egenkapital	173 408	-13 687	159 721
Sum egenkapital	173 408	-13 687	159 721

Resultat og balanse med noter for Sameiet Camilla Colletts vei 16.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Camilla Colletts vei 16

Styreleder	Knut Hellerud (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Dag Nesse (sign.)	07.03.2024
Styremedlem	Ove Rogne (sign.)	05.03.2024

Årsmelding 2023 - Sameiet Camilla Colletts vei 16

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Knut Hellerud
Styremedlem, Ove Rogne
Styremedlem, Dag Nesse
Varamedlem, Sissel Benneche Osvold
Varamedlem, Elisabeth Lillo

Styret i Sameiet Camilla Colletts vei 16 består av ingen kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Camilla Colletts vei 16 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 16 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 971277564. Sameiet Camilla Colletts vei 16 består av 11 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Forsikring

Sameiet Camilla Colletts vei 16 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP583887. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.



Sameiet Camilla Colletts vei 16
Styret v/ Knut Hellerud
Camilla Colletts vei 16
0258 Oslo
Kun sendt pr. e-post til knut.hellerud@hotmail.com

Oslo, 27.02.2024

Sameiet Camilla Collets vei 16
Tilbud prosjekt-/byggeledelse – Tak, fasader og vinduer, takterrasse og balkonger

Vi viser til tilbudsforespørsel pr e-post pr. 11/2-24 fra sameiet. Usbl oversender med dette et tilbud på bistand til forprosjekt/utredning ifm. vedlikeholdsarbeider i sameiet.

Sameiet Camilla Collets vei 16 består av 11 boenheter. Gårds- og Bruksnummer er 213/53 og ligger i bydel Frogner i Oslo.

Usbl velger først å gi et tilbud på forprosjekt, før vi videre kan gi et komplett tilbud på de resterende fasene 1-3. Hensikten med en forprosjektutredning er med bakgrunn i vår erfaring knyttet til slike prosjekter og dens type karakter. Ved å gjøre en grundig befaring og forprosjekt, vil vi kunne kjenne bedre til forutsetningene som ligger til grunn for å utarbeide en beskrivelse.

Forprosjektet vil være et nødvendig og tilstrekkelig beslutningsgrunnlag i forbindelse med prosjektet, og vil beskrive tekniske løsninger og kvalitet, samt beregne konsekvens for fellesutgifter, låneopptak etc. Utredning og budsjett vil være grunnlag for videre beslutninger i generalforsamling.

Usbl Prosjekt er en divisjon i Boligbyggelaget Usbl og vi har de fleste av våre oppdrag rettet mot boligselskap. Vi har derved førstehånds kunnskap og erfaring i å arbeide med prosjekter som involverer styrer og beboere, samtidig som vi har et velutviklet kvalitetssikringssystem med gode prosedyrer for gjennomføring av denne typen prosjekter. Aksepteres tilbudet vil det bli utarbeidet egen avtale etter NS 8402 mellom boligselskapet og Usbl Prosjekt.

TILBUDET OMFANG OG FORUTSETNINGER:

Innledende arbeider før prosjektstart (Fase 0)

Sameiets eiendom er oppført på den kommunale listeføringen, Gul liste, som er utarbeidet og forvaltet av Byantikvaren i Oslo. Den kommunale listeføringen gir ikke formelt vern, men kan komme til betydning ved behandling av bygge- og rivesaker i sameiet. Endringer i bygningsmassen som forringer bevaringsverdien, vil kunne bli avslått av Byantikvaren med hjemmel i Plan- og bygningsloven om bevaring av visuelle kvaliteter eller kulturminner. Byantikvaren må derfor kontaktes i forbindelse med planlagte rehabiliteringsprosjekter.

Vi ser for oss at følgende hovedpunkter vil omfattes av gjennomgang:

- Kontrollere tilstand på eksisterende tak
- Kontrollere tilstand på takvinduer
- Kontrollere tilstand på takterrasser
- Avklare faktiske arbeider som må utføres på tak, nedløp, beslag etc.
- Hvis det skulle bli behov for lift er kostnader til dette ikke medtatt
- Kartlegging av fasade mot gate og fasade mot bakgård, samt vurdering av balkonger, Det er ikke medtatt kostnader til betongkonsulent og prøvetaking av betong dekker
- Vurdering av tilstand på vinduer med eventuelt oppfølging med byantikvar
- Estimert tidsforbruk 80 timer

Vårt forprosjekt inneholder økonomiske beregninger og analyser. Anleggsbudsjettet benyttes som grunnlag for vedtaket på sameiermøtet. Vi kan også delta på møtet når prosjektet skal vedtas. Vi ser det som best at sameiermøtet kan vedta prosjektet på budsjett og at man så har mandat til hele prosjektet. Alternativet er å beslutte etter at tilbud fra entreprenører foreligger (etter fase 1), men det er et vanskeligere valg.

Grunnen til denne vurdering er:

- Det er vanskelig å lage en beskrivelse og et godt tilbudsdokument uten at man på forhånd har avklart hvilke løsninger som skal beskrives. Avklaringene kan tas under fase 1, men da tar fasen lengre tid og seksjonseierne får ikke se hva som er planlagt før dette går til prising hos entreprenør.
- Entreprenørene er ikke så glade for å regne på et prosjekt som kanskje ikke blir noe av. Det å vite at prosjektet er vedtatt i sameiet før tilbud skal regnes, gjør oppgaven mer seriøst interessant for gode entreprenører.

Usbl Prosjekt innehar en samlet bred kompetanse innen byggfag og prosjektadministrasjon. Vi vil i tillegg til egne ressurser tilknyttet spisskompetanse fra eksterne konsulenter, hvis det skulle være behov for bistand. Dette er ikke medtatt i dette tilbudet.

- **Vi kan tilby en utredning som angitt over i regning etter medgått tid med en timesats på kr. 1.490,- eks. mva. (Fakturering gjøres månedlig etter medgått tid)**

Når omfang og tiltak er nærmere avklart etter gjennomføring av fase 0, kan vi tilby øvrige faser som er beskrevet under.

SHA-koordinering gjennom hele prosjektet

Iht. forskrift om «Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø» (SHA) på bygge- og anleggsplasser byggherreforskriften av 1.januar 2021, er tiltakshaver(byggherren) tillagt et vesentlig ansvar mht. SHA i forbindelse med gjennomføring av byggeprosjekter. Dette blant annet for å forebygge skader og ulykker i byggeprosessen. Tiltakshaver er iht. forskriften strafferettslig ansvarlig for at forskriften blir ivaretatt i prosjektet. Byggherren kan selv inneha rollen som koordinator jfr §13-§14. Dersom byggherren velger å utpeke en koordinator skal det ved en skriftlig avtale klargjøres hvilke plikter koordinator har. Iht. forskriften skal det skriftlig avtales mellom tiltakshaver og prosjektleder hvem som skal:

- Være byggherrens representant innen SHA.
- Utpeke koordinator for prosjekteringsfasen og koordinator for utførelsesfasen
- Sørge for at det utarbeides SHA plan utarbeides og revisjon av denne ved behov.
- Send inn forhåndsmelding til Arbeidstilsynet.
- Delta på vernerunder.

Vi forutsetter at prosjektleder skal utpeke koordinator i prosjektet, og gi koordinator nødvendig fullmakter til å utføre oppgaver iht. forskriftene. Vi legger til grunn at koordinatorfunksjonen skal utføres av Usbl.

Dette er en meget viktig funksjon som må ivaretas særskilt. Tjenesten er priset separat og kommer frem i tilbudsskjemaet.

1. Beskrivelse, utarbeidelse av tilbudsdokumenter for entreprise (Fase 1)

- **1 a Tilbudsbeskrivelse**
 - Utarbeidelse av tilbudsdokumenter generell del med kontraktsbestemmelser inkl. rigg og drift.
 - Lage tilbudsbeskrivelse/teknisk spesifikasjon for det utførende arbeid
 - Organisere utsendelse av komplette tilbudsdokumenter basert på NS8407 til 4-5 entreprenører.
- **1 b SHA Koordinator i prosjekteringsfasen (KP)**
 - Koordinere prosjekteringen slik at hensynet til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø blir ivaretatt.
 - Sørge for utarbeidelsen av planen for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø
- **1 c Avfallshåndtering**
 - Myndighetenes krav til avfallshåndtering og kartlegging av helse og miljøfarlige stoffer skal etterfølges. Forskriftene stiller krav om kartlegging av miljøfarlig avfall og plan for avfallshåndtering med innsendelse av sluttrapport. Usbl vil kartlegge ev omfang av miljøskadelige stoffer, og ved behov tas det prøver av bygningsmaterialer hvor det er mistanke om PCB, Asbest, eller andre miljøskadelige stoffer, og sender de inn til analyse. Det utarbeides en miljøsaneringsrapport. Entreprenøren utarbeider plan for avfallshåndtering snarest etter kontrahering.

- Usbl vil følge opp at avfallet håndteres forskriftsmessig og at sluttrapport sendes myndighetene i forbindelse med innlevering av anmodning om ferdigattest.

2. Tilbudsinnhenting, evaluering, innstilling og kontrahering (Fase 2)

- Bistå inviterte tilbydere i tilbudsfasen.
- Lede og referere fra tilbudsbehandling.
- Foreta tilbudsåpning.
- Avholde oppklarende møte(r) med de(n) tilbyder(e) som har beste tilbud.
- Evaluere innkomne tilbud og skrive innstilling til tiltakshaver.
- Gjennomføre kontraktsforhandlinger med entreprenør på bakgrunn av tiltakshavers valg.
- Utarbeide kontrakt mellom boligselskapet og valgt entreprenør.
- Utarbeide/revidere anleggsbudsjett for det totale prosjekt.
- Bistå forvaltningsrådgiver og styret ved behov i forhold til avklaring av finansiering, forsikring og informasjonsdeling i fasen.

Det legges til grunn at arbeidet ikke er søknadspliktig etter Plan- og bygningsloven.

3. Prosjekt- og byggeledelse i gjennomføringsfasen (Fase 3)

3 a Prosjektledelse

Ivareta tiltakshavers interesser i byggesaken og overfor entreprenøren ved å:

- Delta/informere på nødvendige beboer-/styremøter knyttet til prosjektet.
- Lede og referere byggemøter (omtalt som byggherremøter i Norsk Standard)
- Delta i andre nødvendige møter med entreprenør, tiltakshaver og øvrige med tilknytning til prosjektet. Lede og referere disse møtene.
- Rapportering til tiltakshaver om økonomi, fremdrift mv. i byggefasen.
- Utarbeide byggregnskap og økonomisk oppfølging av dette i byggeperioden.
- Attestere fakturaer og sluttoppgjør.
- Ivareta nødvendig korrespondanse gjennom byggeprosjektet.
- Bistå styret/entreprenør med utarbeidelse av informasjon til beboerne.
- Holde sameiets forvaltningsrådgiver informert.
- Påse at tiltakshavers forpliktelser overfor entreprenøren blir fulgt.
- Påse at garanti/sikkerhetsstillelse/forsikring i forhold til entreprenør blir stillet.

3 a Byggeledelse*)

- Koordinere og informere alle parter i byggeprosessen på grunnlag av tiltakshavers interesser, med sikte på å avverge unødvendige konflikter.
- Kontrollere fakturaer fra entreprenør og øvrig rådgiver.
- Rekvirere endrings- og tilleggsarbeider iht. avtale rutiner.
- Gjennomgå og vurdere fremdriftsplaner og kontrollere fremdrift iht. disse.
- Delta i byggemøter og andre aktuelle møter etter henstilling fra prosjektleder eller entreprenør.
- Følge opp eventuelle klager fra beboere, og kanalisere disse til rette instanser.
- Utføre stikkprøvemessig kontroll av teknisk og håndverksmessig utførelse, materialer og komponenter iht. krav og forutsetninger gitt i prosjektdokumentene.
- Avholde ferdigbefaringer og overtakelsesforretning med entreprenør og tiltakshaver når alle arbeider er ferdigstilt.

3 b SHA koordinering i utførelsesfasen (se egen avtale 0H-114 for ytterligere innhold)

- Følge opp risikoforhold i byggherrens plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø
- Følge opp at det utarbeides tidsplaner som sikrer at det avsettes tilstrekkelig tid til utførelse av de forskjellige arbeidsoperasjoner
- Følge opp at arbeidsgivere og enmannsbedrifter gjennomfører planen for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø
- Koordinere arbeidsgivere og enmannsbedrifters arbeid som kan påvirke hverandre med hensyn til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø, inkludert samarbeidet mellom arbeidsgivere og enmannsbedrifter
- Se til at arbeidsgiver følger opp at kravene i BHF §9
- Sørg for at det føres oversiktslister jf BHF §15

Byggeleder er underlagt prosjektleder og rapporterer til denne. (Prosjekt- og byggeleder kan være en og samme person).

***) Kommentar til omfang av byggeledertjenester:**

Stikkprøvekontroll øker kvaliteten / verdien av arbeidet, men kan ikke gi garantier om feilfri utførelse/leveranse. Stikkprøvekontrollfunksjonen overtar ikke entreprenørens/leverandørens entreprisansvar ved egen kontroll. Løpende kvalitetskontroll er entreprenørens ansvar. Byggeleder påtar seg ikke ansvar for skjulte feil og mangler som ikke lar seg, eller ville latt seg avdekke ved en normalt aktsom inspeksjon.

Uavhengig kontroll

Uavhengig kontroll er i obligatorisk i noen byggesaker, f.eks vil bygging og rehabilitering av våtrom utløse krav om uavhengig kontroll. Utover den obligatoriske kontrollen kan kommunale bygningssetater pålegge uavhengige kontroller. Uavhengig kontroll bestilles av Tiltakshaver. Ved innsendelse av byggesøknad må det oppgis hvilket selskap som skal stå for uavhengig kontroll, byggetillatelse gis under normale forhold ikke før den eller de uavhengig kontrollerende er godkjent. Aktører i byggeprosessen som innehar funksjoner som ansvarlig søker, prosjekterende eller utførende kan ikke selv være uavhengig kontrollerende. Vår avdeling Usbl Byggkontroll kan ha rollen som uavhengig kontrollerende selv om Usbl Prosjekt er Prosjekt- og byggeleder i prosjektet.

Andre aktører / tjenester som ikke inngår i vårt tilbud

Ev. endring i fasade vil kunne kreve mer omfattende prosjektering.

FREMDRIFT

Når det gjelder gjennomføring av selve prosjektet, så bør det tas vær- og sesonghensyn, særlig til malingsdelen av arbeidet. Hvor tidlig man kommer i gang etter beslutning i møtet er da avgjørende for om prosjektet bør kjøres i 2024 eller flyttes til 2025.

Fremdrift diskuteres uansett nærmere med styret om vi blir valgt til prosjektadministrator.

Vedlagt følger våre standard oppdragsbetingelser som gjelder likestilt med dette tilbud.

Vedlagt følger også brosjyren «Er du byggherre?» fra Arbeidstilsynet til orientering.

Vi håper vi med dette har gitt en tilstrekkelig redegjørelse for de tjenester som behøves og som kan tilbys av Usbl. Vi stiller gjerne i et møte for å presentere vårt tilbud ytterligere og ser ellers frem til en tilbakemelding fra styret.

Skulle vi bli valgt til oppgaven, ser vi frem til et godt samarbeid med boligselskapet om dette for viktige prosjekt.

Aksepteres tilbudet vil det bli utarbeidet egen avtale etter NS 8402 mellom boligselskapet og Usbl v/Prosjekt

Ta kontakt om dere ønsker mer opplysninger eller om det er noe dere lurer på.

Med vennlig hilsen
Usbl Prosjekt Oslo

Geir Johan Jahren
Prosjektleder

Lasse Handegård
Avdelingsleder

Vedlegg: Standard oppdragsbetingelser
«Er du byggherre»

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Sameiet Camilla Colletts vei 16

Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Onsdag 17.04.2024 kl. 18:00 - Camilla Colletts vei 16

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift

ORDENSREGLER
for
boligsameiet
CAMILLA COLLETTS VEI 16
OSLO

DET HENVISES TIL SAMEIETS VEDTEKTER, § 1,c/ og d/ og § 4, samt L.E.S, § 11.

A/

Bruk av den enkelte seksjon

I/ BRÅK OG URO

1/ Den enkelte seksjon, helt eller delvis, skal ikke brukes til annet enn boligformål.
Undervisning, kontorvirksomhet eller annen sjenerende yrkesvirksomhet er forbudt.

2/ Beboer (med ”beboer” menes foreløpig: sameier, leietager, husstandsmedlemmer, andre som beboer har gitt adgang til leiligheten og eiendommen for øvrig) skal meddele styret skriftlig på forhånd om eventuelt dyrehold. Dyrehold skal ikke sjenerer de øvrige (bjeffing, søle til fellesareal, farlige dyr m. m.)

3/ Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23 og kl. 7, videre mellom kl. 16 og 18. I denne tid skal det ikke musiseres, nyttes høyttaler slik at det sjenerer de øvrige beboere, det skal ikke bankes, snekres, bores m.m. Den enkelte beboer skal til enhver tid for øvrig vise forståelse for eventuelle anmodninger om å sette ned for høyt støynivå.

4/ Snekring, boring, banking og annen sjenerende aktivitet skal avsluttes senest kl. 20, og kan ikke finne sted fra lørdag kl. 20 til mandag kl. 7.

5/ Skal det ved spesiell anledning drives selskapelighet utover kl. 23 med bråk og uro, skal beboerne i tilstøtende leiligheter og styret varsles på forhånd. Den enkelte beboer må dog respektere eventuelle anmodninger om å sette ned støynivået, selv ved slik spesiell anledning.

6/ Klage på uro/bråk rettes direkte til den støyende beboer, eller skriftlig til styret. Det er ikke adgang til å reagere med tilsvarende bråk; banking i tak, gulv, rør, radiatorer m.m.

II/ VEDLIKEHOLDSPLIKT, OMBYGGING m.m.

1/ Beboer har ikke adgang til å foreta i sin seksjon endringer/ombygginger som griper inn i byggets faste struktur, fasade, teknisk anlegg, med mindre disse skjer med styrets samtykke som må innhentes på forhånd og i henhold til sameiets ordensregler A, I, 3 og 4, samt byggeforskrifter m.m. (gjelder peis, bærekonstruksjoner, bad, vinduer, balkonger, el-anlegg, radiatorer m.m.)

2/ Beboer har ikke adgang til å forandre farge og utseende på leilighetens vinduer utvendig, inngangsdører mot fellesoppgangene, balkong/terrasse. Inngangsdører mot fellesoppgangene skal holdes rene og i forsvarlig stand.

3/ Beboer plikter å holde sin seksjon i en slik stand at den ikke reduserer eiendommens verdi eller skaper ulemper/faremomenter for de øvrige beboere (el-anlegg, bad m.m.) Dette gjelder tilsvarende for vedlikehold av husholdningsapparater som vaskemaskin og oppvaskmaskin, separate varmeovner m.m. Det er ikke tillatt å koble avtrekksvifte over komfyr og lignende til byggets luftekanal. Det er ikke tillatt å koble vaskemaskin eller oppvaskmaskin til felles varmtvannsanlegg.

4/ Beboer har ikke adgang til å sette opp skilter, flaggstang, markise, egen TV/radio-antenne og lignende uten styrets skriftlige samtykke som må innhentes på forhånd. Det er forbudt å lufte/banke/tørke tøy fra vinduene mot bakgården.

5/ Oppstår det i den enkelte leilighet skader på fellesanlegg/byggets faste struktur, plikter beboer å varsle styret omgående, slik at skaden kan utbedres uten opphold. Har beboer selv forårsaket disse skadene skal hun/han utbedre dem for egen regning uten opphold. Skjer ikke det vil styret kunne få skadene utbedret for beboers regning.

6/ Oppstår det i den enkelte leilighet skader på fellesanlegg, bygget eller leilighet(er) for øvrig gjelder 5 ovenfor tilsvarende.

7/ Beboer plikter omgående å varsle styret om eventuelle veggdyr, rotter og lignende som hun/han oppdager i leiligheten.

B/

Bruk av eiendommen for øvrig

I/ BODER/GANGER – LOFT/KJELLER – HEIS

1/ Bodene skal holdes i forsvarlig stand og skal luftes med jevne mellomrom (dog ikke om vinteren) slik at fukt – og soppskader ikke oppstår.

2/ Oppstår det skader av enhver art i eller fra bodene gjelder A, II, 5 tilsvarende.

3/ Oppdages det veggdyr/ rotter, fukt – eller soppskader i boder/ganger – loft/kjeller – skal styret varsles omgående.

4/ Beboer som av en eller annen grunn søler til gangene – loft/kjeller – skal gjøre rent etter seg omgående. Skjer ikke det vil styret kunne få området rengjort for beboers regning.

5/Det er ikke adgang til i bodene – loft/kjeller – å oppbevare illeluktende gjenstander, mat, eller noe som forårsaker stank eller smittefare. Skjer det vil styret måtte varsle Helserådet.

6/ Det er ikke adgang til å oppbevare/lagre gjenstander/materialer i gangene – kjeller/loft. Skjer det vil styret kunne få gjenstandene/materialene fjernet for eierens regning.

7/ Det er i bodene ikke adgang til å drive hobby eller annen virksomhet som krever el-strøm fra fellesanlegg eller som medfører fare av enhver art (brann, forrensing m.m.).

8/ Det er strengt forbudt å bruke bart lys/fyrstikker i boder/ganger - kjeller/loft. Røyking er strengt forbudt der. Det er strengt forbudt å oppbevare brannfarlig stoff/væske i bodene – loft/kjeller. Overholdes ikke disse nødvendige regler vil styret måtte varsle brannvesenet.

9/ Beboer plikter å følge styrets instruksjoner forøvrig angående bruk av boder/ganger – kjeller/loft.

10/ Heis brukes i henhold til de til enhver tid gjeldende sikkerhetsforskrifter.

11/ Beboer plikter å følge styrets instruksjoner for øvrig om bruk av heis:

Heisen skal i utgangspunktet bare brukes til transport av personer. All bruk av heisen til annet enn persontransport skal avtales/avklares med styret i hvert enkelt tilfelle. Styret kan ilegge beboer gebyr på kr. 5000 ved ulovlig/ureglementert bruk av heisen.

II/ FELLESAREAL/FELLESROM

1/ Dyr skal ikke luftes på eiendommens fellesareal. Det må ikke legges ut mat til fugler, katter m.m.

2/ Lufting av leilighet skal ikke skje gjennom inngangsdørene.

3/ Det skal ikke lagres gjenstander i trappeoppgang. Skjer det gjelder B, I, 6 tilsvarende. Som lagring av gjenstander regnes ikke midlertidig oppbevaring av begrenset mengde materialer til oppussing, heller ikke ski-utstyr og lignende som brukes daglig om vinteren. Det forutsettes at det så vidt mulig ikke skjer i hovedtrappeoppgang. Beboer plikter å orientere og innhente samtykke fra styret ved midlertidig oppbevaring av materialer i trappeoppgang i forbindelse med oppussing.

4/ Det er forbudt å løpe i trappeoppgang og å opptre høyrøstet og bråkete der.

5/ Beboer som av en eller annen grunn søler til fellesarealet skal gjøre rent etter seg omgående. Skjer ikke det gjelder B, I, 4 tilsvarende.

6/ Det er ikke adgang til å parkere sykler, kjelker og lignende i hovedtrapperom. Skjer det vil styret kunne sette disse ut på fortauet for eierens risiko.

7/ På grunn av brannvesenets forskrifter er det strengt forbudt å parkere sykler, kjelker og lignende videre å lagre/oppbevare gjenstander/materialer i portrommet. Det er strengt forbudt å parkere bil foran porten. Parkering av beboers bil i nødstilfelle – inntil 30 minutter av gangen – kan dog tolereres. Overholdes ikke disse nødvendige regler gjelder B, I, 8 tilsvarende.

8/ Sykler, mopeder, motorsykler og lignende skal parkeres i bakgården på dertil anvist sted, eller i fellesrom i kjeller (gjelder kun om vinteren).

9/ Sjøppel skal kun kastes i søppeldunkene. Sekkene skal ikke overfylles eller sprekkes da de i så fall ikke blir tatt med av renovasjonsarbeiderne. Sjøppel skal ikke lagres/oppbevares i trapperom, selv midlertidig. Overholdes ikke disse nødvendige regler gjelder B, I, 5 tilsvarende.

10/ Beboer plikter uten opphold og for egen regning å utbedre skader av enhver art han/hun har forårsaket i eiendommens fellesareal. Skjer ikke dette gjelder A, II, 5 tilsvarende.

11/ Fotballsparking, ballslåing og lignende lek i bakgården må ikke forekomme dersom det sjenerer beboerne.

12/ Kjøring av moped/motorsykel i bakgården er forbudt.

13/ Ytterdørene – hovedinngang, port, inngang til bakgård – skal holdes låst til enhver tid. Det samme gjelder vinduer i kjeller – boder/fellesrom når ingen er tilstede.

14/ Det er ikke adgang til å bruke fellesrom i kjeller til hobby eller oppussingsvirksomhet uten styrets samtykke som må innhentes på forhånd og må fornyes hver gang. Slik virksomhet skjer under beboers fulle ansvar (skader og lignende). Beboer plikter å forlate stedet i den stand det var før han/hun tok det i bruk. Skjer ikke det gjelder B, I, 4 tilsvarende. Hva angår bruk av fellesrom i kjeller gjelder A, I, 3 og 4 tilsvarende.

16/ Beboer har ikke adgang til å sette opp plakater, skilt og lignende i eiendommens fellesareal uten styrets samtykke som må innhentes på forhånd.

17/ Ved større oppussingsarbeid i enkeltleiligheter og ved inn – og utflytting bør det vises spesiell omtanke for fellesarealene og sameiet for øvrig. Frakt av materialer til oppussing bør i hovedsak foregå via baktrappen for å unngå skader på vegger i hovedtrappeoppgang. Sameiet og alle beboere skal før arbeidet starter varsles av byggherre om forventet tidsramme for oppussingen. Byggherre går igjennom fellesarealenes tilstand med en eller flere fra styret før og etter oppussingsarbeid eller flytting er utført.

18/ Beboer plikter å følge styrets instruksjoner for øvrig angående bruk av fellesareal fellesrom.

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET CAMILLA COLLETTS VEI 16

§ 1

NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 11 boligseksjoner (og 0 næringsseksjoner) i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 16. mai 1984.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 213 bnr. 53 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet eller det næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt

panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 4

VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Hvis skader oppstår hvor sameier har vedlikeholdsplikten, betaler vedkommende sameier egenandelen (selvassuransé) og er for øvrig selv ansvarlig for enhver utbedring av egen eller andres seksjoner.

§ 5

VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6

REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering. Overdragelse til juridiske personer er ikke tillatt.

§ 7

STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, og to andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8

STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9

OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10

SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 11

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkalling.

§ 12

MØTELEDELSE OG INNKALLING

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med indre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet,
- 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 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

§ 13

OM SAMEIERMØTET

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14

REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr. 35).

§ 15

FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16

MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17

FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 18

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 19

ENDINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20

HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

§ 21

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.

Nabolagsprofil

Camilla Colletts vei 16 - Nabolaget Uranienborg - vurdert av 192 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige



Offentlig transport

Uranienborgveien Linje 21	1 min 0 km
Riddervolds plass Linje 11	3 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	14 min 1.2 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.4 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 1.2 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	14 min 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	8 min 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	20 min 1.7 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	8 min 0.6 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	9 min 0.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

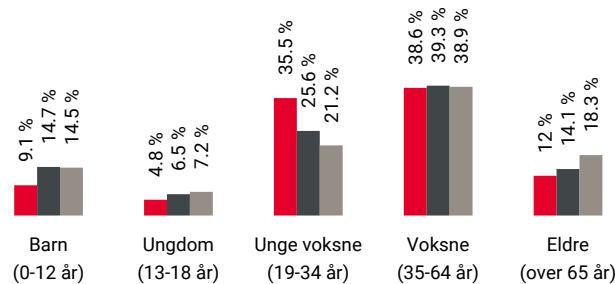
Veldig bra 86/100



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	7 min 0.5 km
Lycee Francais Rene Cassin Doslo (3-5 ... 97 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Joker Briskeby Søndagsåpent	4 min 0.4 km
Kiwi Hegdehaugsveien	6 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



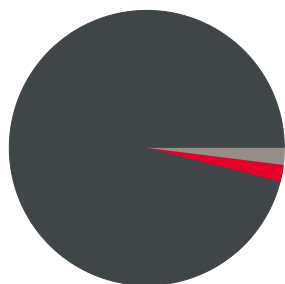
Shoppingutvalg

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	8 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

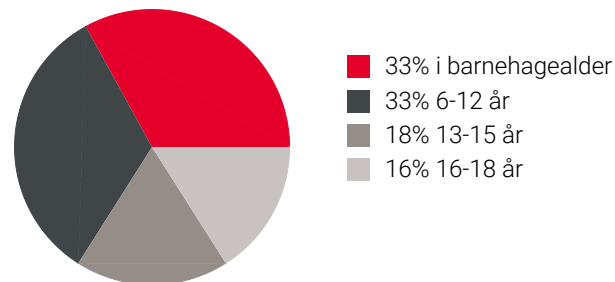
13 min



Apotek 1 Hygiea Oslo

5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



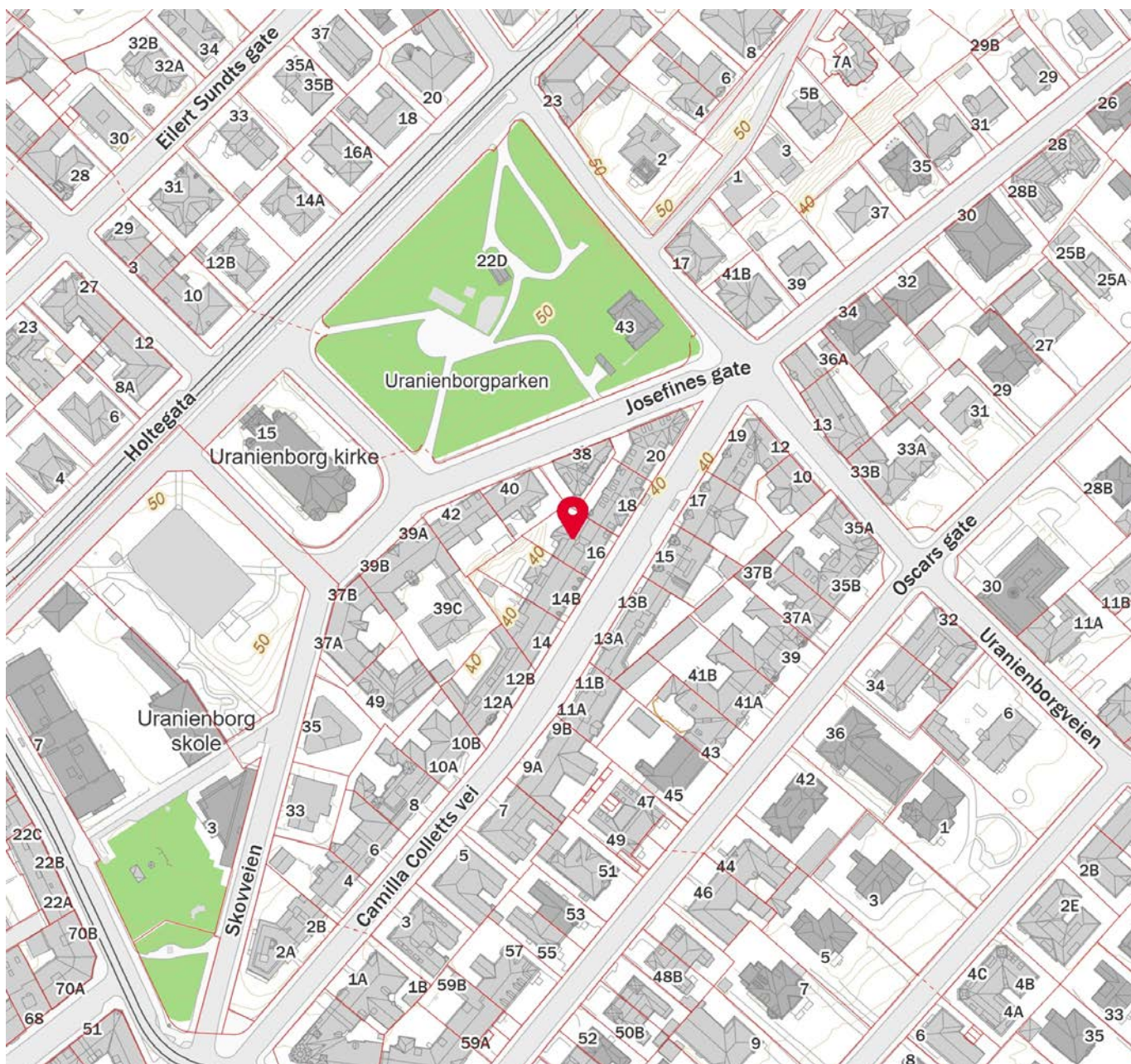
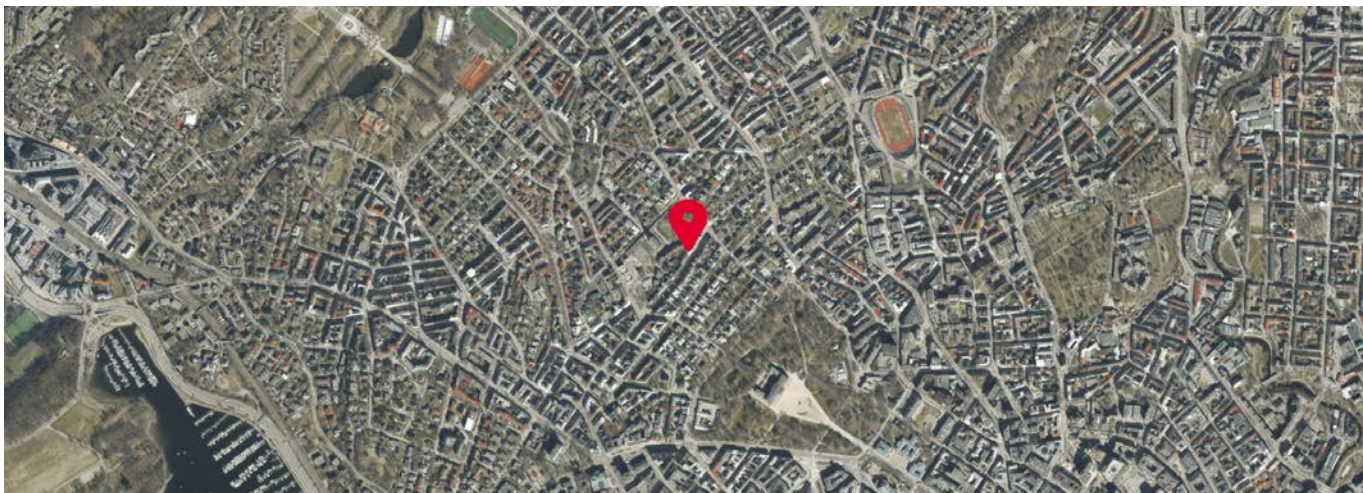
0%

55%

- Uranienborg
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 12.11.2025
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 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 149667/ 8652247

Adresse: Camilla Colletts vei 16

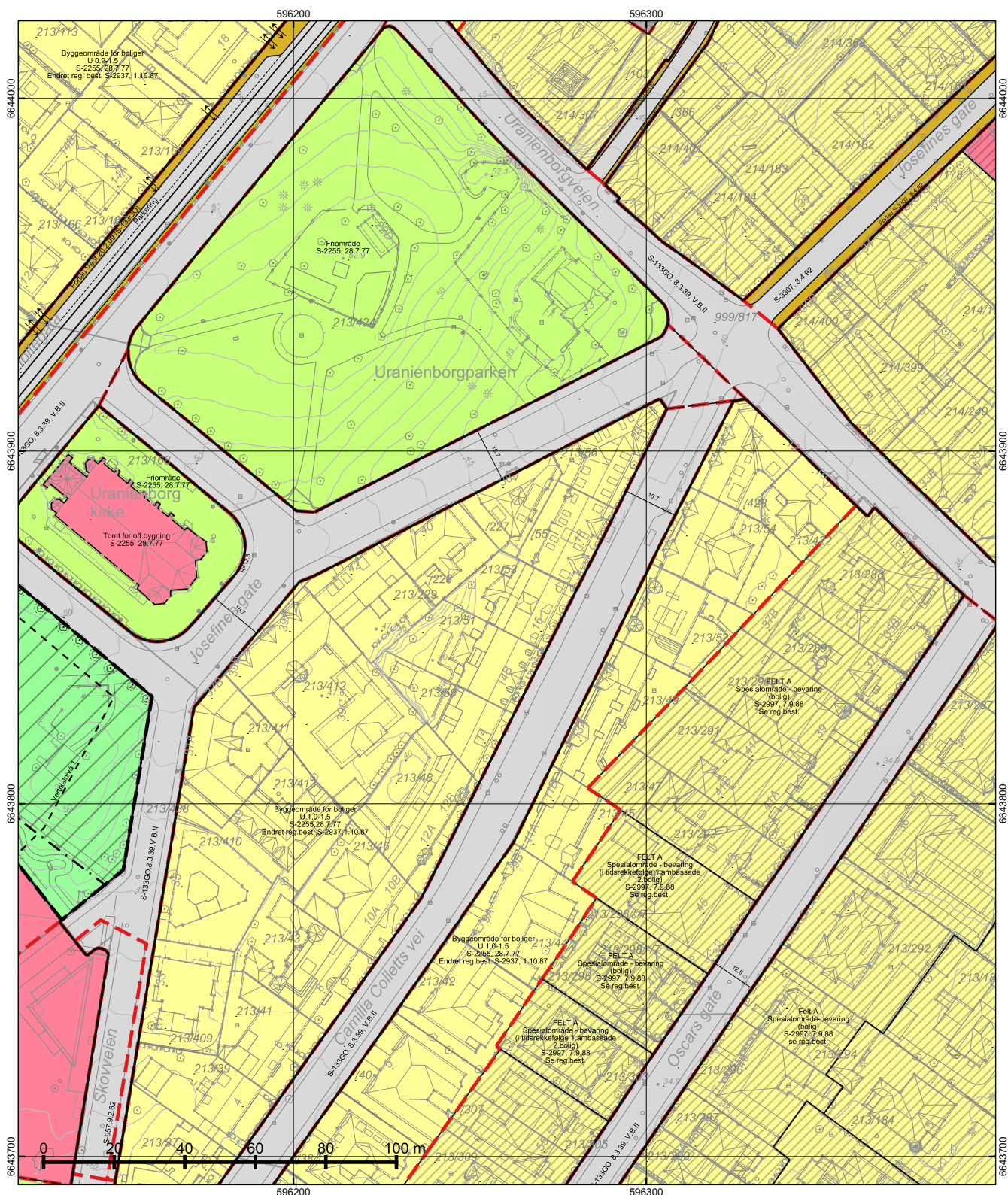
Gnr/Bnr: 213/53

Deres ref.:

Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

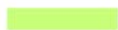
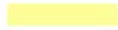


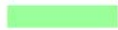
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

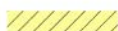
© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 12.11.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart		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
	– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.		
	PlottID/Best.nr: 149667/ 86522247 Adresse: Camilla Colletts vei 16	Deres ref.: Kommentar:	
	Gnr/Bnr: 213/53		

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	163 - Kirke m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	330 - Parkering/utfartsparkering

	1400 - Idrettsanlegg
	3050 - Park

	660 - Spesialområde bevaring bolig
	665 - Spesialområde bevaring offentlig

———— RbBevaringGrense

- - - - - RpBestemmelseGrense

/ / / RpAngittHensynSone

- · - · - RpAngittHensynGrense

————	70 - Felles avkjørsel
————	311 - Annet veiareal
————	312 - Fortau
- - - - -	913 - Formålavgrensning
————	930 - Reguleringslinje
————	934 - Regulert trikkespor
-----	935 - Regulert parkeringsfelt
————	Formålgrænse

— · — · — Plangrense (gammel lov)

— · — · — Plangrense (ny lov)

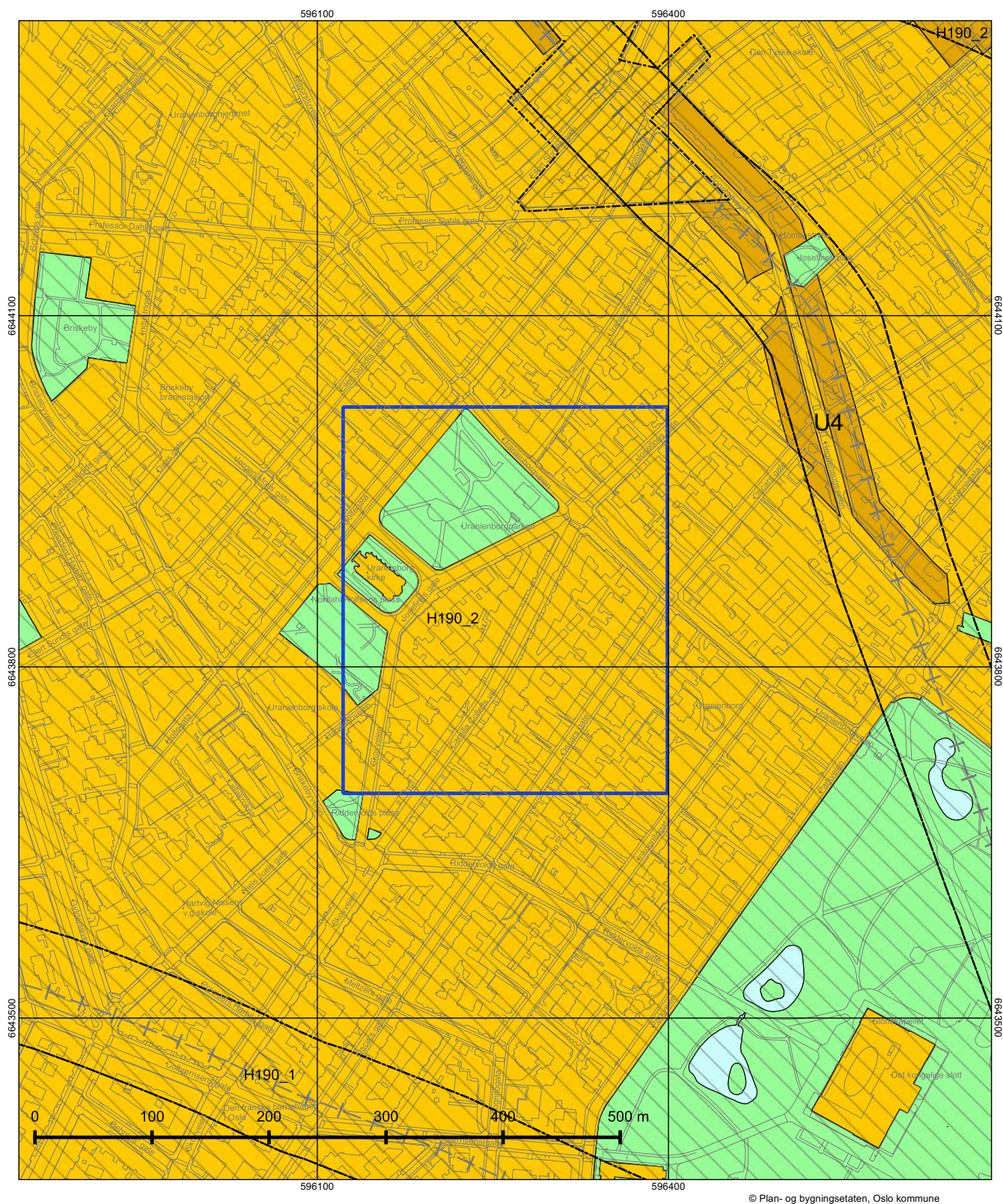
- - - - - Byggegrense

———— Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

↑ Inn-/utkjøring



Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 12.11.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 149667/86522247

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



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Heidi Siri Petersen
CAMILLA COLLETTS VEI 16

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86522247
8855741

Vår ref (Saksnr):

Dato: 12.11.2025

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.213 BNR. 53

Vi viser til bestilling av 20251111 for CAMILLA COLLETTS VEI 16.

GNR. 213 BNR. 53

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.10.1914.

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

571 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



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: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Arbeidssted	Camilla Colletts vei 16.	Journalnr.	65/263	Tegn. nr.	1-.
Arbeidets art	Forandringsarbeide i leilighet.	Innkomst	28/1-65		
Bygningens art					
Byggherre	Birger Ness, Camilla Colletts vei 16.				
Byggemelder	Arkitekt Ba RiisØen, Eikstubben 7, Oslo 7.				

Dato 17. februar 1965. IS/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Gjeldende regler for innredning av bad- og W.C.rom må følges.

Avtrekk må føres over tak.

Rørleggerarbeidet må anmeldes særskilt til Vann-og kloakkvesenet.
Nedføring av himling må utføres med brannherdige plater.

Pipe ved kjøkken som vist på oppmålingstegning fremgår ikke på tegningen av ombyggingen. Nærmere redegjørelse for piper samt avtrekk fra W.C.og baderommene må sendes inn.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene

og til «Alminnelige bestemmelser» på —

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- | | |
|---|---|
| ☒ A. ansvarshavende være godkjent. | ☐ D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering. |
| ☐ B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4. | ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet. |
| ☐ C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidesspørsmålet er ordnet. | ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent. |
| ☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor. | ☐ G. korrigerede tegninger være innsendt og godkjent. |
| | ☒ H. Redegjørelse for pipe samt avtrekk være innsendt og godkjent. |
| | ☐ I. |
| | ☐ J. |

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjenning (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem.

I. Sundve

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

25. mars 1965

Arkitekt Ba Riissen,
Eikstubben 7,
Oslo 7

distr.arkitekt Sundve

IS/Krw 65/263

Camilla Colletts vei 16
Forandringsarbeide i leilighet
Byggherre: Birger Næss

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempelnr. 2-3 samt brev av
12/3-65 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approbert tegning, vårt stempelnr. 1 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

A. Gjerstad
bem

I. Sundve

Arbeidets art

Forandringsarbeid i stillighet.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Camilla Colletts vei 16,		65/283

Byggherre

Herr Birger Haas
Camilla Colletts vei 16
Oslo - 2.

Ansvarshavende

Fremmester Adolf Dokset
Trækka 43
Oslo - 3.

BG/xl.

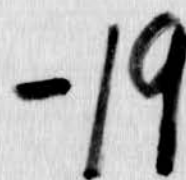
Dato

13. oktober 1965.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

Bygningsinspektør

Hans Greftegreff.

[illegible]

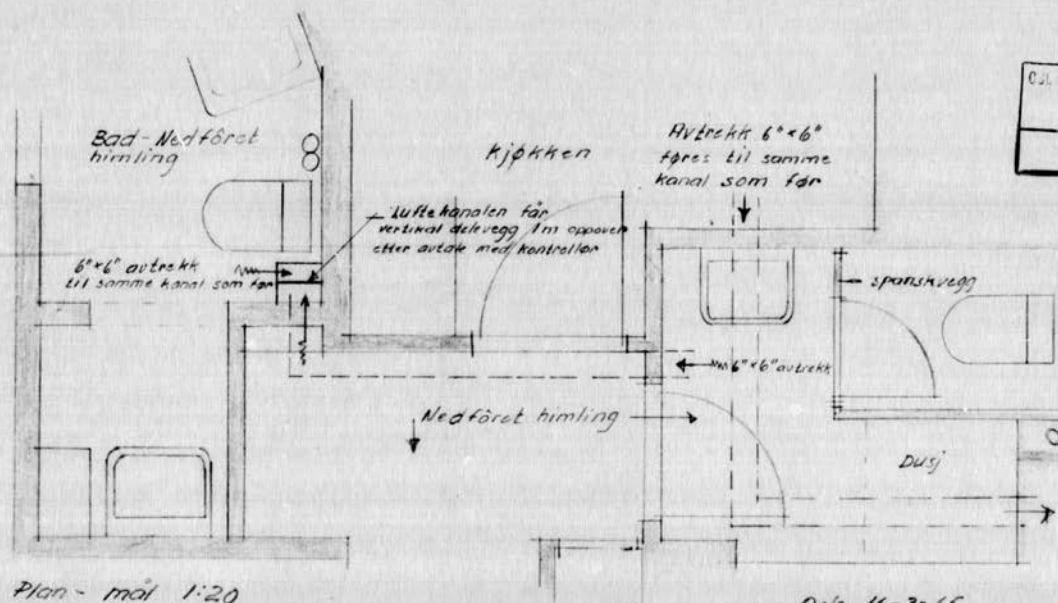
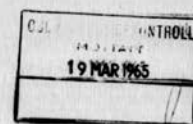
2

OSLO BYG
15 MAR 1965

Grundplan 1 mai 1:100
Oslo 14-1-65 Rätt 30-1-65
RtA m.m.l. Ba Rissén

Journal nr. 65/263. Camilla Collettsvei 16 Eier hr. Birger Næss. Ventilasjon fra kjøkken, bad og dusjrom.
 Luftepipen fra bad starter fra Næss's leilighet.

-19

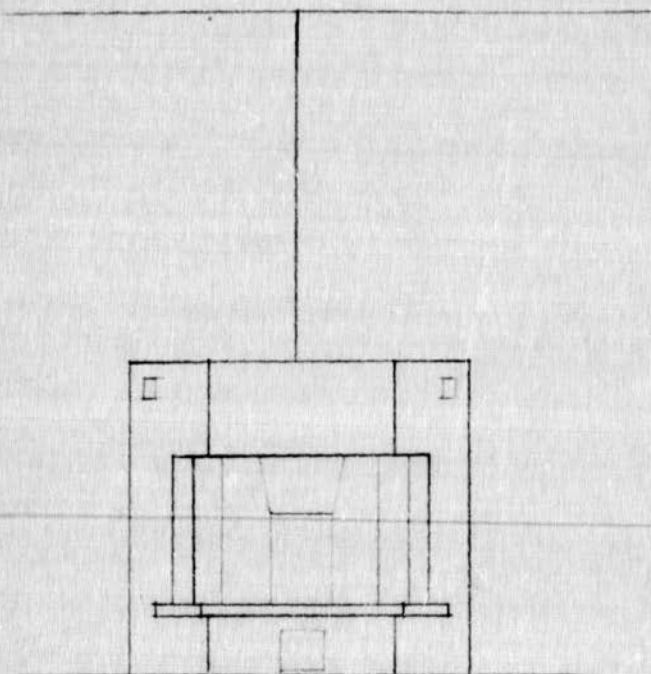


Plan - mål 1:20

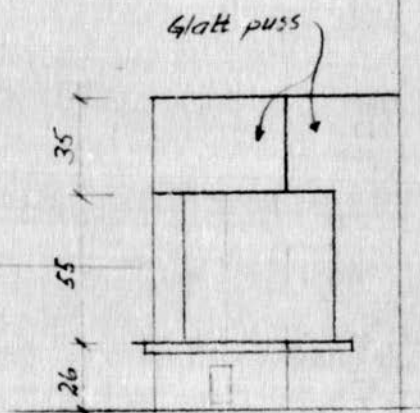
Oylo, 16-3-65

Arkitekt La Lissén

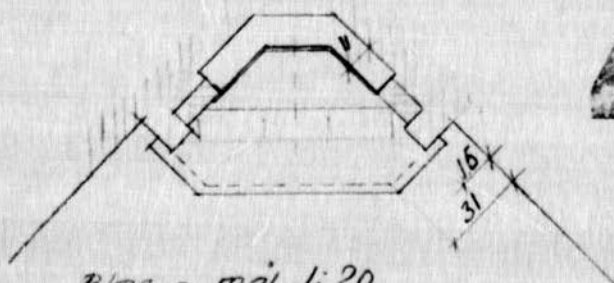
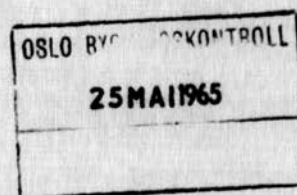
- 19



Sett mot hjørnet



Sett fra dør til hall



Plan - mai 1:20

4

Forslag til Dovre peis
for hr. Birger Næss
Camilla Colletts vei 16

Oslo, 12-2-65

Ark.m.no.1 Ba Lissøen

13.

V.D.J. No. 623-1915
1. lag.

Ferdig attestert 13-12-1918

Anmeldelse.
Beregninger.
Beregning.

$$\frac{739}{1915} = \frac{488}{17}$$

1587
15

Expeditions-Dokument

angaaende *Vaanninghus. med Kjælverindredning*
paa Matr.-No. 16 Gamm. Gølleb vei
Indleveret 21^{de} sept. 1915. Attestert 13/12-18

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-
vesenets til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 22^{de} Septbr. 1915

C. Njålke Holtermann



(Ifølge privat sensittiv skal bygningene
ikke kunne grænselægges med No 40
Jorupens gr. nummer end 6 alm. Dette
er at være oplyst.)

✓ Gælderpartiklerne vil ske ved privat
fraværelse.

Gælder. bygning 1: 174.4 med Mannings-
Gælderude 15.7^{de} med 3.18^{de} bygning

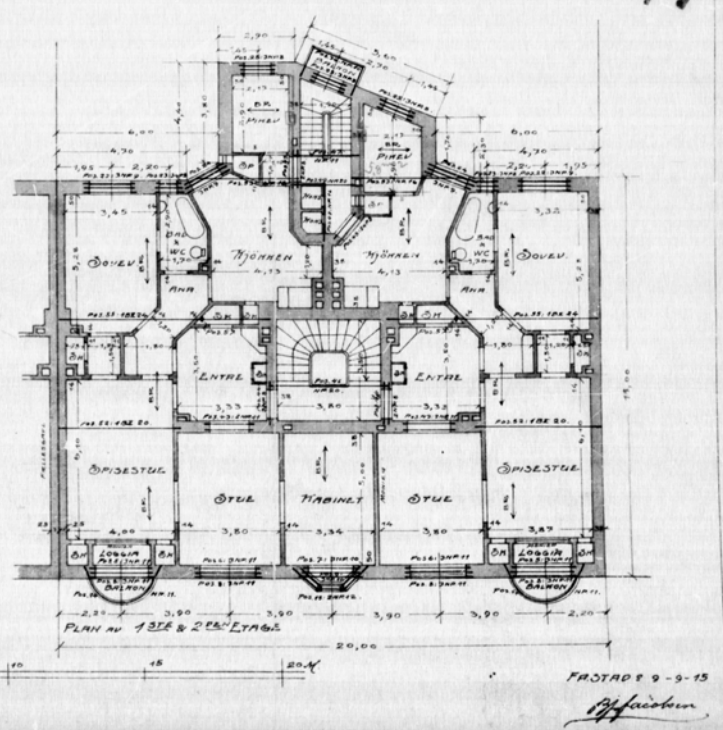
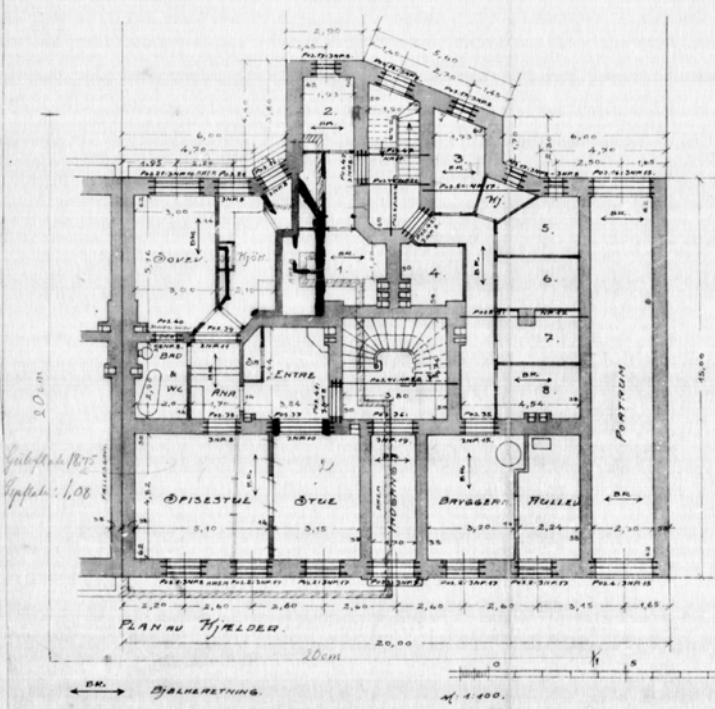
Kristiania 24 Septbr. 1915

Gammalby

Hjælpe

BL 2
 CAMILLA COLLETS Vei N° 16
 KRISTIANIA

BL 2
 -19



Boligopplysninger:Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 12.11.25 Side 1 av 2

Sameiet Camilla Colletts vei 16	V ³ r ref.: 1676/2	Fjdselsdato eier: 18.09.1966
Camilla Colletts vei 16	Type: Boligsameie	
0258 OSLO	Eiere: Dag Nesse	
Organisasjonsnr: 971 277 564	Seksjonsnr: 2	

1: FelleskostnaderTot. innev. m³ ned: 7 525

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	6 925
	Akonto brensel	600

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjrper og selger gjr opp seg imellom for oppgjrs m³ neden

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.01.2026	Tot. utg. i kr.:	7 733
Felleskostnader:	Felleskostnader drift		7 133
	Akonto brensel		600

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	0
Klient ajourf. l ³ n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.:	0

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Knut Hellerud
Adresse: Camilla Collets vei 16
Postnr/-sted: 0258 OSLO
Telefon: Mob.: 45236750
E-post: knut.hellerud@hotmail.com

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	0	Andre inntekter:	560
Annen formue:	8 938	Utgifter:	0	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³ lydende

P ³ lydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 2	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendomG³ rds/bruksnr: 213/53 - seksjon:2

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	566
------------------	------	-------------	-----

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP583887
--------------	------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		SSBnr:	H0202
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Gateparkering ()		
Systeml ³ s:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Boligseksjon
Fasiliteter:			

Usbl er ny forretningsfjrer fra 1.april 2020 og sitter ikke p³ tredjepartsopplysninger for 2019. Dette m³ innhentes fra seksjonseier eller tidligere forretningsfjrer Andersen Eiendomsservice v/Trond Erik Andersen Bergvarmeanlegg.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 12.11.25 Side 2 av 2

Sameiet Camilla Colletts vei 16	V ³ r ref.:	1676/2	Fjdselsdato eier:	18.09.1966
Camilla Colletts vei 16	Type:	Boligsameie		
0258 OSLO	Eiere:	Dag Nesse		
Organisasjonsnr: 971 277 564				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Sameiet har TV og bredb³ ndsavtale med GET. Dette er inkl i felleskostnadene.



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 tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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 16
0258 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Heidi Siri Petersen

Telefon: 906 93 484
E-post: heidi.siri.petersen@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre