



Camilla Colletts vei 8

— Velkommen til

Camilla Colletts vei 8



— Uranienborg / Frogner

Herskabelig i vakker bygård på Frogner. Hybel m/egen inngang. Stukkatur/rosett, kakkelovner & 3,23m takhøyde. Flott balkong.

Prisantydning	19 000 000,-
Fellesgjeld	174 930,-
Omkostninger	483 700,-
Totalpris	19 658 630,-
Fellesutgifter pr. mnd	10 253,-
BRA-i	177 kvm
Totalt BRA	225 kvm
Soverom	4

Etasje	4
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1896
Ansvarlig megler	Malin Hveem
Telefon	958 44 243
E-post	m.hveem@nordvikbolig.no







Kort fortalt

En herskkelig gjennomgående 5-roms leilighet i en vakker bygård fra 1896 m/flotte utsmykninger, på beste Frogner.

Leiligheten holder en gjennomgående god standard m/klassiske detaljer; rosett, stukkatur, doble fløydører & to eldre kakkelovner som gir karakter & varme. Delikate løsninger m/store rom & gode vindusflater som gir rikelig m/naturlig lysinnslipp til rommene. Romslig hybel m/egen inngang via baktrapp - denne kan enkelt innlemmes som et soverom om ønskelig.

Høydepunkter:

- Gjennomgående herskkelig leilighet i "smørøyet" av Frogner
- Klassiske detaljer; 2 kakkelovner, rosett, stukkatur & doble fløydører
- Utleiedel m/ egen inngang
- Solrik balkong
- Tak høyde opptil 3,23 m
- 2 bad & 2 stuer
- 5 boder
- Sentralt i et ettertraktet nabolag

Her bor du med nærhet til alt!

Arealer og innhold

BRA-i:	177 kvm
BRA-e:	48 kvm
Totalt BRA:	225 kvm
TBA:	5 kvm

Beskrivelse

4. etasje:

BRA-i: 177 kvm. Hoveddel: Entré/gang, stue, spisestue, kjøkken, bad, to soverom og omkleddingsrom. Hybel: Gang, stue/kjøkken/hems og bad.

BRA-e: 2 kvm. To eksterne boder (felles trapperom)

Total BRA: 179 kvm.

TBA: 5 kvm. Balkong.

Kjeller:

BRA-e: 21 kvm. To eksterne boder.

Total BRA: 21 kvm.

5. etasje:

BRA-e: 25 kvm. Ekstern bod.

Total BRA: 25 kvm.

Tyder





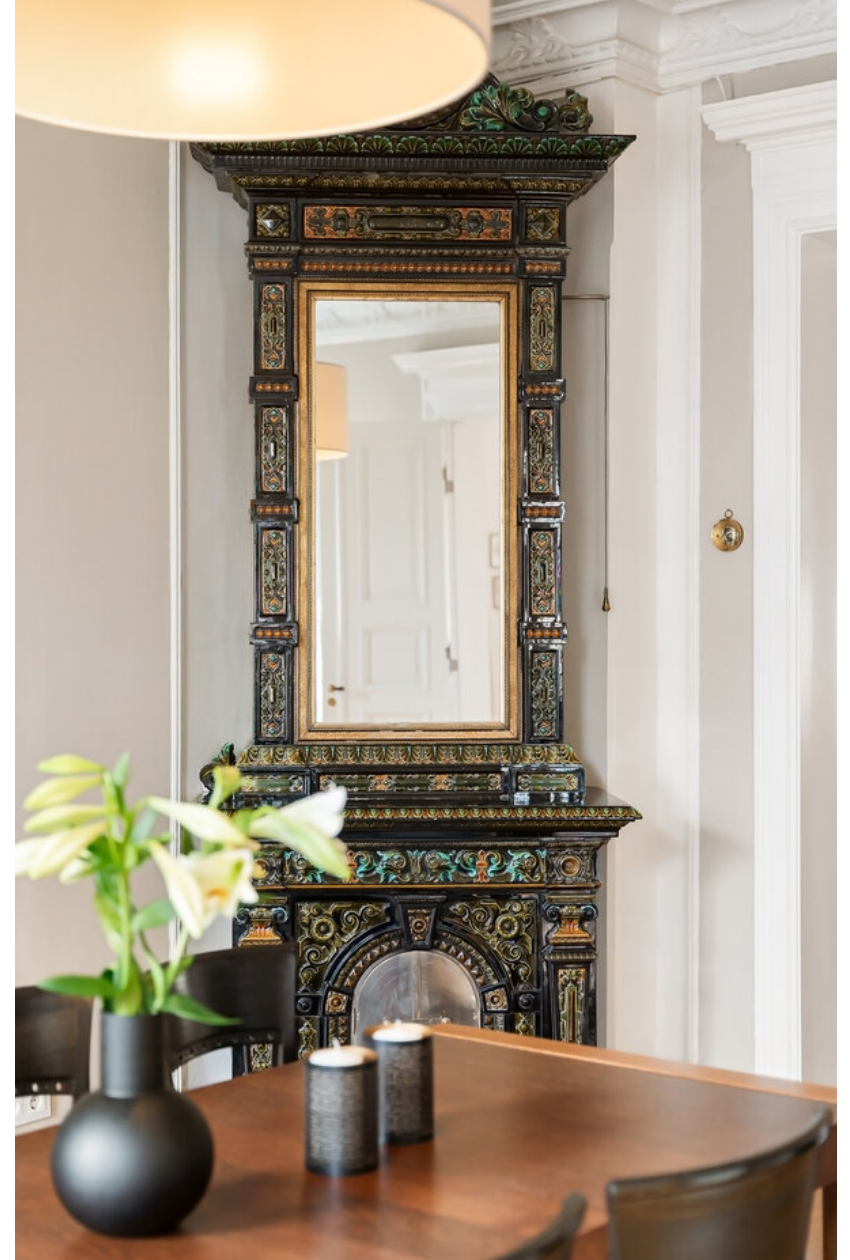






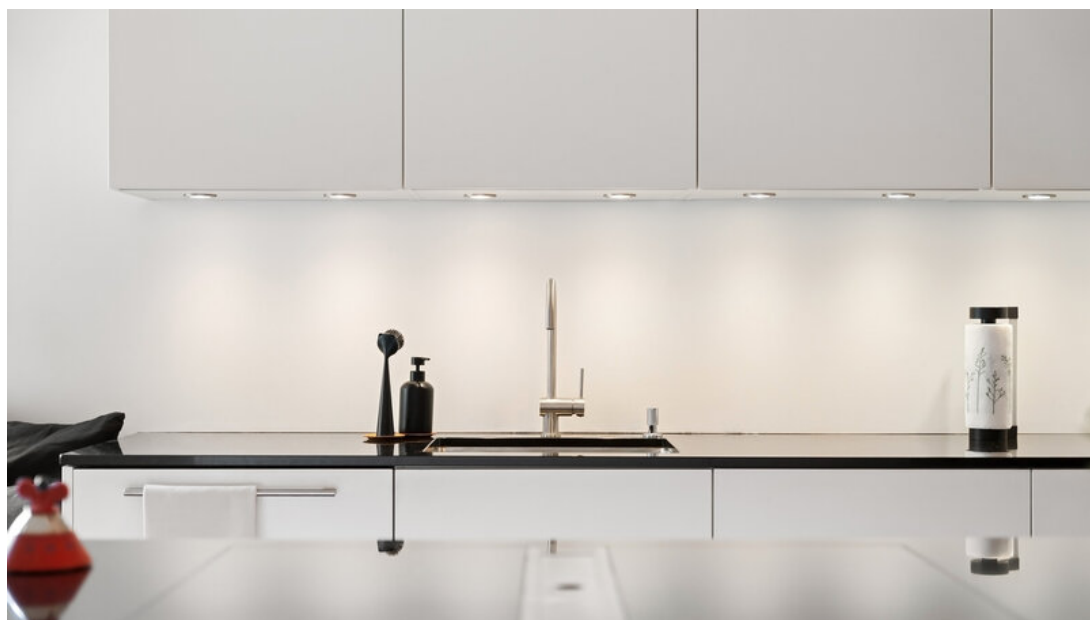
















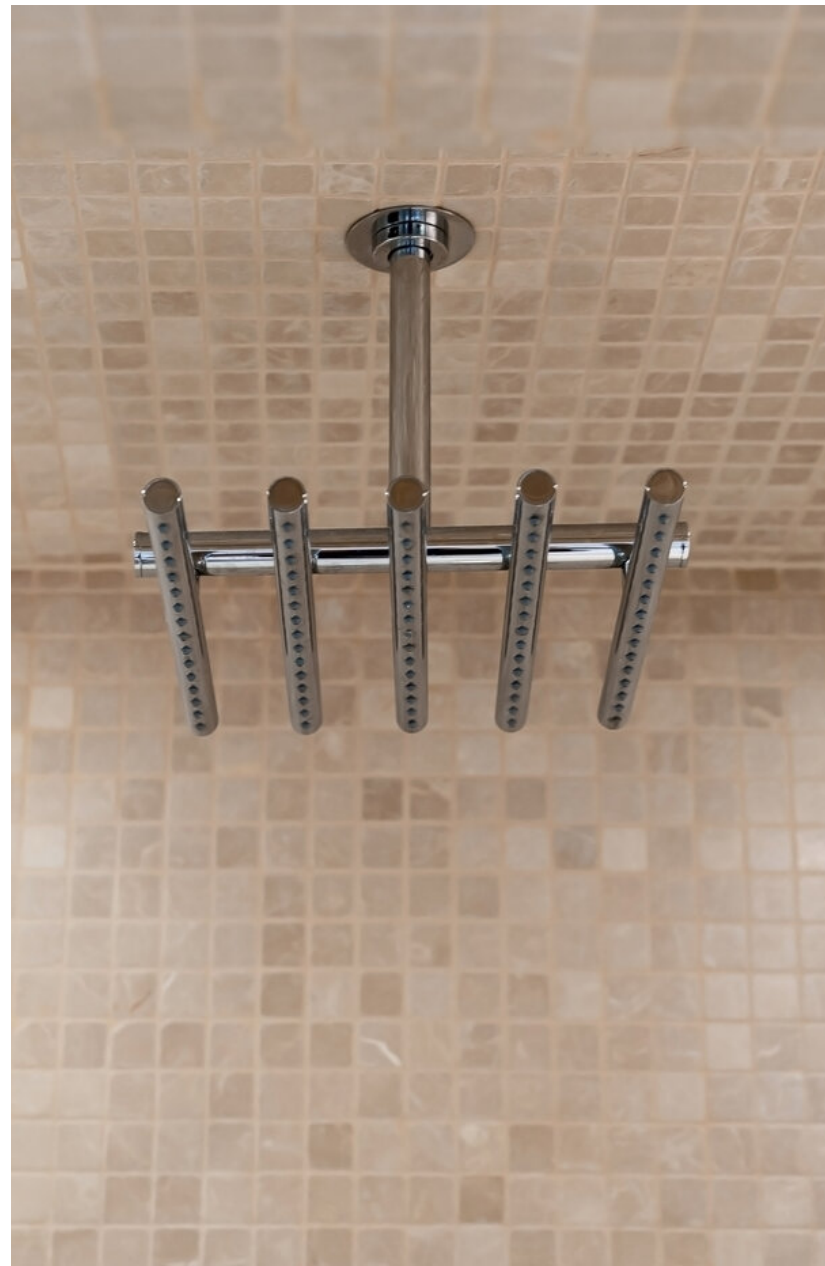






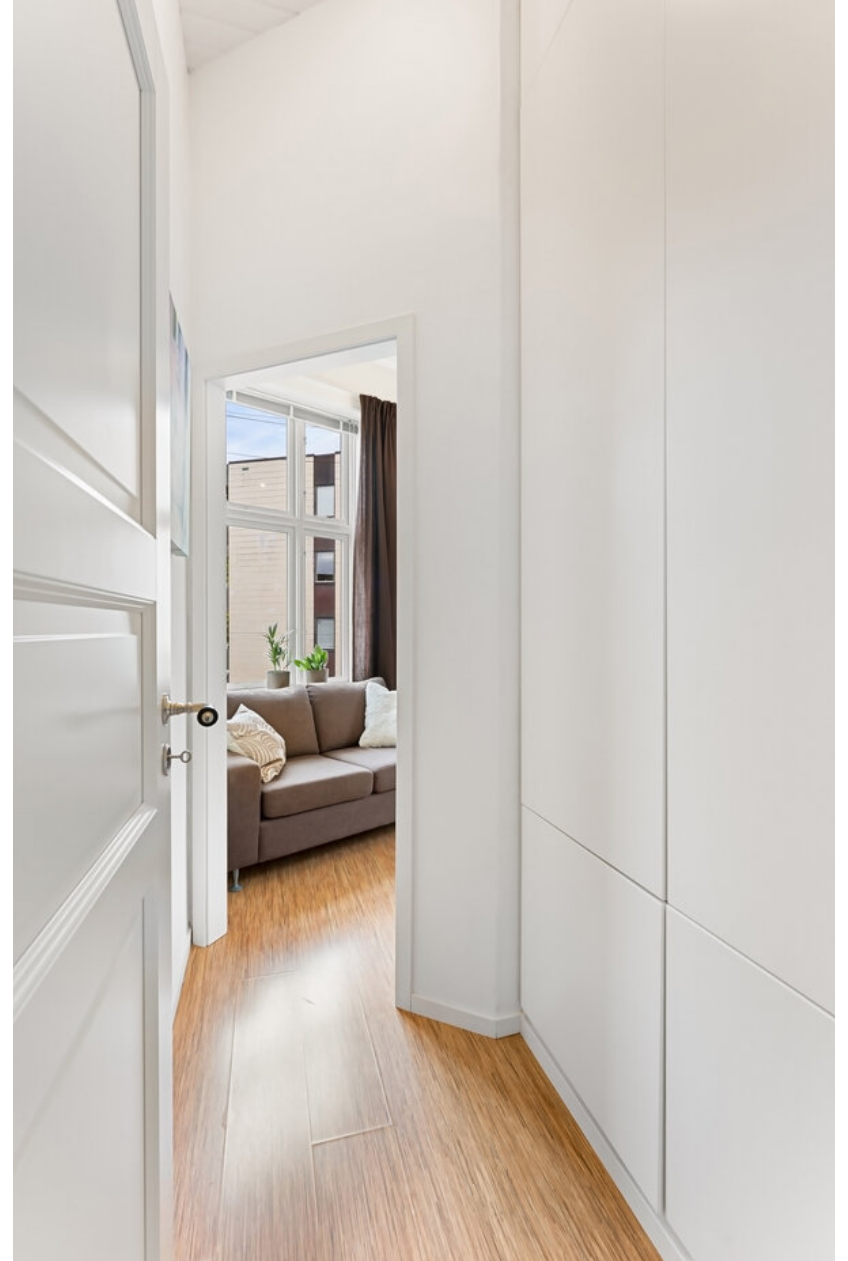












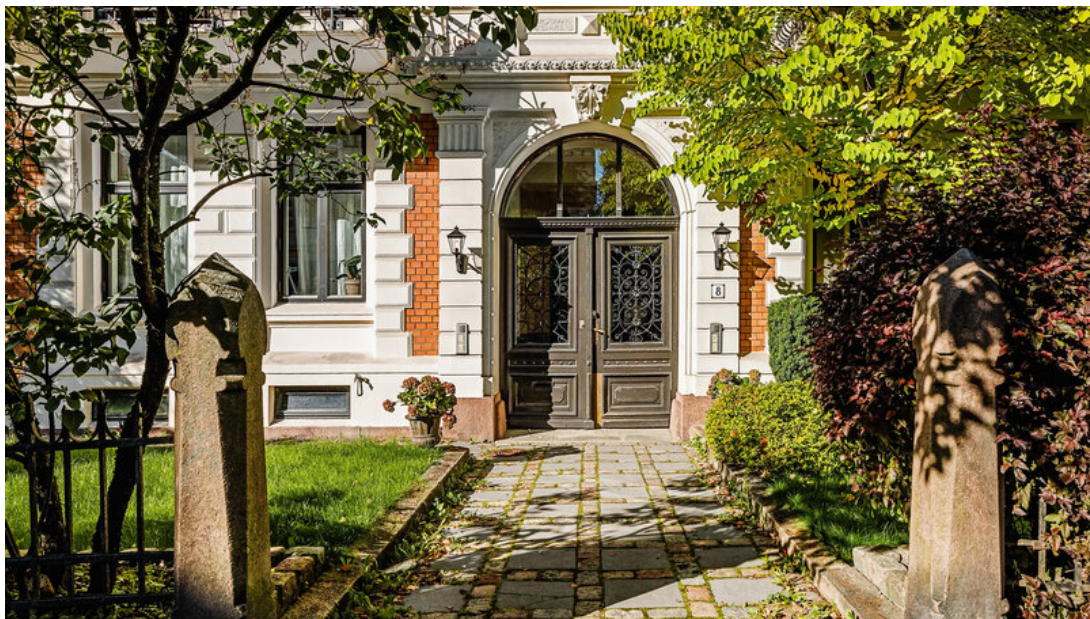
















Informasjon

Camilla Colletts vei 8

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

14-0705/24

Boligtype og eierform

Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse

Camilla Colletts vei 8, 0258 OSLO
Gnr 213, bnr 43, snr 7 i Oslo kommune

Selgere

Henriette Jarthoft
Kjetil Korshavn

Kjøpesum og omkostninger

19 000 000,- (Prisantydning)
174 930,- (Andel av fellesgjeld)

19 174 930,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

479 350,- (Dokumentavgift)
3 000,- (Innflyttingsgebyr)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

483 700,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

496 400,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

19 658 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

19 671 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår

1896

Etasje

4

Antall soverom

4

Arealer

BRA-i: 177 kvm
BRA-e: 48 kvm
Totalt BRA: 225 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 177 kvm. Hoveddel: Entré/gang, stue, spisestue, kjøkken, bad, to soverom

og omkleddingsrom. Hybel: Gang, stue/kjøkken/hems og bad.

BRA-e: 2 kvm. To eksterne boder (felles trapperom)

Total BRA: 179 kvm.

TBA: 5 kvm. Balkong.

Kjeller:

BRA-e: 21 kvm. To eksterne boder.

Total BRA: 21 kvm.

5. etasje:

BRA-e: 25 kvm. Ekstern bod.

Total BRA: 25 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Leiligheten disponerer to boder i kjeller på ca. 10,2 m² og 10,5 m² + to boder i trappegang på ca. 1,3 m² og 1 m² + en loftsbod med gulvareal på ca. 5,3 m². Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Hybelen er på ca. 20 m².

Innhold

HOVEDDEL:

Entré:

Velkommen inn! Her blir du møtt av en lys og innbydende entré med vakkert

brystpanel som spiller godt sammen med det flislagte gulvet.

Stue:

Boligens stue er av svært god størrelse og er preget av klassiske detaljer som generøs takhøyde oppmålt til 3,23 meter, rosett, stukkatur og en praktfull kakkelovn. Stuen er enkel å innrede etter egne behov og de store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig atmosfære. Det harmoniske fargepalettet og en gjennomført malt vegg som skaper både dybde og personlighet - et elegant samspill mellom klassisk og moderne. Rommet kan enkelt innredes som soverom om ønskelig.

Balkong:

Utgang til boligens balkong på 5,6 kvm fra stuen. Balkongen har god plass til en liten sittegruppe med tilhørende møblement. Balkongen er flislagt og har et dekorativt rekkverk. Her kan du nyte gode solforhold og utsikten mot en av Oslo sine mest praktfulle gater.

Spisestue:

I direkte tilknytning til stuen finner du en imponerende spisestue – et rom som innbyr til både intime middager og store selskaper. Mellom stuen og spisestuen finner du doble fløydører som åpner opp for en naturlig flyt gjennom oppholdsarealet. Stukkatur og rosett i taket viderefører leilighetens klassiske uttrykk, mens rommets generøse størrelse gjør det enkelt å innrede med et langbord og ha plass til mange gjester. I spisestuen står en speilkakkelovn. Dette er "Malmøspiselen" fra 1881, tegnet av Rørstrands sjefsarkitekt som eksempel på ypperlig ovnmakerkunst. Rommet kan enkelt innredes som soverom om ønskelig.

Kjøkken:

Svært romslig spisekjøkken med lys, stilren og moderne Tvis-kjøkkeninnredning fra

ca. 2016. Innredningen består av lyse, glatte fronter og benkeplate i steinkompositt med underlimt kum i rustfritt stål. Det er montert belysning under overskap. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som induksjonstopp(Bora), kullfiltervifte nedfelt i platetoppen, 2 stk stekeovner(Miele) hvorav en med mikrofunksjon, oppvaskmaskin og kjølfrys(Miele). Det er montert en praktisk kjøkkenøy, som gir ekstra skap- og benkeplass - perfekt for hobbykokken. Kjøkkenet har også god plass til spisebord.

Baderom:

Pent, flislagt bad fra ca. 2006/2007, bestående av flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger i dusjonen ellers sparklet og malte plater. Badet er innredet med innebygd veggskap med glatte fronter og speil over servant. Videre er badet utstyrt med dusjnise med innfellbare dører i herdet glass, vegghengt toalett, servant i helstøpt plate, og opplegg for vaskemaskin.

Hovedsoverom:

Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og tilhørende soveroms møblement. Stilrene hylleløsninger med gode oppbevaringsmuligheter, samt med plass til TV. Soverommet er preget av godt lysinnslipp og klassiske detaljer. Et ideelt sted for ro og avslapning.

Soverom 2:

Boligens andre soverom er også av god størrelse med plass til dobbeltseng og tilhørende soveroms møblement. Romslig garderobeløsning som sikrer god oppbevaring.

HYBEL/UTLEIEDEL:

Entré/gang:

Leiligheten har en meget funksjonell hybelløsning med egen inngang fra baktrapp.

Denne kan også enkelt innlemmes i leiligheten for å få et ekstra soverom.

Stue/kjøkken:

Stuen har gode møbleringsmuligheter og kan enkelt innredes etter behov.

Kjøkkendel med plass til et mindre spisebord. Rommet har flere gode vindusflater som sikrer godt lysinnslipp.

Baderom:

Pent, flislagt bad fra ca. 2006/2007, bestående av flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger i dusjonen ellers sparklet og malte plater. Badet er innredet med innebygd veggskap med glatte fronter og speil over servant. Videre er badet utstyrt med dusjnise med innfellbare dører i herdet glass, vegghengt toalett og servant i helstøpt plate.

Hems:

Over baderommet er det en praktisk hems for oppbevaring o.l.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Fliser i entré/gang og gang (ved hovedbad). Parkett for øvrig.

Vegger: Brystningspanel og tapet i entré/gang. Tapetsert vegg i ett soverom og stue. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss for øvrig.

Himling: Malt panel i hybel og omkleddingsrom. Sparklet og malte plater for øvrig.

Himlinger med stukkatur og rosett. Himlingshøyde ca. 3,23 m målt i stue og kjøkken

Dører: Tofløyet originale profilerte malte dører i stue og hovedsoverom. Skyvedør med frosted glassfelt til bad 2. Glatt skyvedør til hovedbad. Profilerte dører for øvrig.

Ildsted/pipeløp:

Eldre kakkelovn i stue og spisestue. Pusset og malt teglsteinspipe i stuer.

Kjøkken:

Kjøkken i hoveddel:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Benkeplate i steinkompositt med underlimt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator fra Bora. Induksjonstopp(Bora), stekeovn(Miele), oppvaskmaskin og kjøl/frys(Miele) er integrert i innredningen. Kjøkkenøy med tilsvarende komponenter. Automatisk vannstopper er montert. Tvis kjøkkeninnredning fra 2016.

Kjøkken i hybel: Kjøkkeninnredning med fronter i høyglanset utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Keramisk topp, mikrobølgeovn og kjøl er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert. IKEA kjøkkeninnredning fra 2019.

Våtrom:

Bad i hoveddel:

Badet er i følge tidligere salgsoppgave pusset opp i 2006/2007. Dokumentasjon ikke fremvist. Fliser på betong. To sluk i plast. Hjelpesluk i dusjsone. Flislagte overflater i dusjsone. Sparklet og malte plater for øvrig. Innebygd veggskap med glatte fronter og speil over servant. Dusj på gulv med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, og opplegg for vaskemaskin. Veggfestet klosett med innebygget sistene. Varmekabler i gulvstøp. Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra gang. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Bad i hybel:

Badet er i følge forrige salgsprospekt pusset opp i 2006/2007. Dokumentasjon er ikke fremvist. Fliser på betong. Sluk i plast. Hjelpesluk i dusjsone. Flislagte overflater. Sparklet og malte plater. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter i høyglanset utførelse. Speil over servant. Dusj med faste felt og dusjvegg i herdet glass, servant i helstøpt plate. Veggfestet klosett med innebygget sistene. Varmekabler i gulvstøp. Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra stue/kjøkken. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tekniske installasjoner:

- Varmtvannsbereder på 120 liter, produsert i 2006, montert på hems i omkleddingsrom.
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Hovedstoppekran til leiligheten er lokalisert i fordelerskap. Hovedstoppekran til hybel er lokalisert i bod i trappegang. Avløpsrør i plast.
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap på hems i hybel med tilgang via inspeksjons luke
- Hovedbad: Elektrisk avtrekksvifte i himling. Luftespalte med lufttilførsel under dør. Bad 2: Elektrisk avtrekksvifte på vegg ut til stue/kjøkken (hybel).
- Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré/gang og omkleddingsrom. Tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn er fremvist. Elvia (27.04.2023) - Sluttdokumentasjon er fremvist
- ingen avvik.
- I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: entré/gang, gang (ved hovedbad), omkleddingsrom, begge bad og stue/kjøkken (hybel) .

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra

bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Våtromsgulv (Bad / 4. etasje)

Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm. Tg 2 er gitt på gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Våtromsvegger (Bad / 4. etasje)

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 4. etasje)

Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget systerne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i systernekassen ikke blir oppdaget.

Våtromsgulv (Bad / 4. etasje)

Det er registrert noe svakt fall mot sluk i dusjsonen, dette medfører risiko for vannansamling. Tg 2 er gitt på gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer

enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Våtromsvegger (Bad / 4. etasje)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Eier opplyser om at forholdet skal utbedres før et eventuelt salg. Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 4. etasje)

Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget systerne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i systernekassen ikke blir oppdaget.

Elektrisk oppvarming (Bad / 4. etasje)

Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Balkonger, terrasser ol.

Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. Det er registrert sprekk i en flis mot gulvkonstruksjonen, det

anbefales at flisen byttes ut. Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,2 m over gulv og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 2.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering. Det er registrert sprekkdannelser i murpuss. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og enkelte riss i murpuss.

Ildsteder

Det mangler ildfast plate under/foran kakkellovnene og det er observert en sprekke nedenfor dørluke (peisovn i stue). Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. Tg 2 er gitt på grunn av alder og manglende ildfast plate i fremkant.

Varmtvann

I følge Sintef Byggforsk har varmtvannsbereder anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Fordelerskap må ha vanntett bunn, vanntette gjennomføringer og overløp til rom med sluk. Eventuell sprut fra lekkasjer i skapet og drenert lekkasjevann fra varerør skal ikke kunne trenge ut i bygningskonstruksjoner. I dette tilfelle er fordelerskapet utett, noe som medfører en risiko ved en eventuell lekkasje. TG2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Eier opplyser om at forholdet skal utbedres før et eventuelt salg.

Ventilasjon

Hovedbad: Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke montere elektriske avtrekksvifter i felles kanaler for oppdriftsventilasjon. Bad 2 (hybel): Det var krav til oppdriftsventilasjon fra våtrom ved tidspunkt for oppføring. I dette tilfellet har ikke badet ventilasjonskanal. Generelt: Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2 og i sammenheng med nevnte forhold. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

Elektrisk oppvarming

Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Overflater på innvendige gulv (hybel):

Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Etasjeskiller

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. 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. Kostnadsestimatet

innebærer kun avretting av gulvet i spisestue med flytesparkel e.l. og omfatter ikke øvrige inngrep i konstruksjonen, nye gulvoverflater eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Eier opplyser at de tidligere har leid parkeringsplass i nabogården, Skovveien 35 med enkel adkomst via dør i bakgård. Det er i følge eier mulighet å leie parkeringsplass der.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Modernisering og påkostninger

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2019:

– Nytt kjøkkeninnredning i hybel.

2016:

– Lagt ny parkett utenom i hybel og omkleddingsrom.

– Nytt kjøkkeninnredning.

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:

2024/2025: Rehabilitering av yttertaket.

2014: Rehabilitering av pipeløp med montering av nye stålrør inkludert tilkobling til ildsteder i leiligheten i følge eier.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?

14. juni 2012

Har du kjennskap til eiendommen? Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja

Polisenummer: 72080602

Forsikret i: Gjensidige forsikring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller

tidligere eiertid? Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble rehabilitert av forrige eier Vask skiftet og ny tut til kran, oktober 2021, arbeid utført av H&H rør as. Av kosmetiske årsaker ble fugemasse fornyet mai 2025

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført før nåværende eiers tid

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Nei. Eventuell kommentar: Utført før nåværende eiers tid

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pipearbeid ble utført våren 2014 av Alfa Varme og Pipeteknikk Tak og takvinduer april-september 2025 BA Fasade AS

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier og før 2012. Nåværende eier varmekabler gang februar 2013, Lyspunktet AS samt flyttet koblingskap hybel del juli 2019, Lyspunktet AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? 27. april 2023

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja.
Har arbeidet blitt godkjent? Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Før vår tid ble det bygd loftsleiligheter. Ferdiggattest fra Plan- og Bygningsetaten 31. august 1993

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon? Nei. Eventuell kommentar: Ikke kjent med at det er oljetank/sentralfyr/ventilasjon på eiendommen

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Beskriv: En liten sprekk i marmorflisen på badegulv, hjørnet ved vaskemaskin

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer) Ja. Beskriv: Tekst fra mail som kom fra styret 02.09.25: Styret vil fortsette arbeidet med en vedlikeholdsplan. Kjelleren er fuktig og bakgården vil trenge en opprustning. Det innhentes ekspertise for å vurdere mulige løsninger. Det har også vært en lekkasje som har forårsakt vannskader i første etasje og kjeller. Skaden er identifisert og forsikringselskapet har erkjent ansvar.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader? Ja. Beskriv: Derfor har det blitt skiftet tak og takvinduer april-september 2025 Liten rift/sprekk i en flis på balkong Riss i benkeplate kjøkken ved kum. Ref Tilstandsrapport

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? Ja. Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene? Nei
Eventuell kommentar: Ikke registrert som egen boenhet, men adskilt del av leiligheten med separat inngang. Hybel, ca 16 kvm, med tekjækken, hems og bad

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport i forbindelse med salget som vedlagt i salgsoppgaven.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal ble oppgitt i salgoppgave da vi kjøpte leiligheten. Vi antar, men kan ikke bekrefte, at det ble utført av takstmann den gangen.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften/?fellesutgiftene/?fellesgjelden? Nei.
Eventuell kommentar: Vi er ikke kjent med at det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/fellesgjelden, men viser likevel til pkt. 13

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Nei. Eventuell kommentar: Viser til pkt 13

Boligen selges med boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig

Stian Hedels

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i metall- og trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trekonstruksjon.
- Dørcalling.

Vinduer:

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2012.

Ytterdører:

Tofløyet entredør med glass i felt, produsert i 2017. Entredør til hybel i brannklasse B-30 med 35 desibel lydnotstand. Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2012.

Balkong:

Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 5,3 m². Fliser på dekke og rekkverk i metallkonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 89 cm.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende medfølger ikke boligen:

- Hyller i stue
- Vegghengt klokke i spisestue

- Taklamper
- Vaskemaskin/tørketrommel

Følgende medfølger boligen:

- Skap i entre
- Hyller/skap på soverommene
- Bord i løsning kjøkkenøy

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Leieavtaler skal meldes til og godkjennes av styret, som ikke kan nekte uten saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Ved ut-og innflytting betales kr. 1500,- til sameiet. Ved flere leietakere i en eierseksjon betales kr 1000 pr. leietaker ved inn- og utflytting til sameiet. Vi ber om at man ved ut- eller innflytting gjennomfører en befaring av områdene som flyttegodset vil bli båret gjennom. Betydelige skader som påvises etter inn- eller utflytting vil bli reparert for seksjonsinnehavers regning – mindre skader vil bli utbedret ved bruk av midler fra flyttegebyret. Befaring skal skje i samråd med en representant fra styret. Eventuell fotodokumentasjon av tidligere skade kan forelegges før flytting skjer, annen skade som påvises etter flytting må erstattes.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Det er lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: entré/gang, gang (ved hovedbad), omkleddingsrom og stue/kjøkken (hybel). Elektrisk gulvvarme på badene.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 10 253,- pr. mnd.

Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 10 253,- per mnd.

Internett, kommunale avgifter, vask av fellesområder, vaktmestertjenester, felles byggningsforsikring, drift og vedlikehold.

Felleskostnadene faktureres kvartalsvis med kr 30 759,00,- per kvartal. Herav:

Felleskostnader: kr 29 556,-

TV/bredbånd: kr 1 203,-

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 12 575,- pr. 01.01.2025

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se

<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 5 551 390,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 14 359 129,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Camilla Collets vei 8, orgnr. 983574912

Om sameiet

Sameiet eier eiendommen Camilla Collets vei 8, gnr. 213, bnr. 43 i Oslo kommune og består av 10 seksjoner til boligformål.

Styreleder informerer om følgende per 12.09.2025:

Sameiet har noe etterslep på vedlikehold. Taket er nylig rehabilitert, og i nær fremtid planlegges tiltak knyttet til fuktproblematikk i bakgården. Beboerne er orientert om dette, men det foreligger per i dag ikke budsjett eller detaljert arbeidsbeskrivelse. Vedlikeholdsprosjekter har hittil blitt finansiert gjennom kapitalinnkallinger vedtatt av beboerne. Generelt bør kjøper være oppmerksom på at dette er en eldre bygård, hvor løpende vedlikehold må påregnes. Arbeider av samme omfang som takrehabiliteringen anses imidlertid ikke aktuelle på kort sikt.

Eier opplyser følgende:

Seksjon nr. 9 og 10 har eksklusiv bruksrett på takterrasser.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 174 930,-pr. 18.08.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98207365106

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,45%

Restsaldo 1 637 114,00

Innfrielsesdato: 30.07.2040

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Ved ut-og innflytting betales kr. 1500,- til sameiet. Ved flere leietakere i en eierseksjon betales kr 1000 pr. leietaker ved inn- og utflytting til sameiet. Vi ber om at man ved ut- eller innflytting gjennomfører en befaring av områdene som flyttegodset vil bli båret gjennom. Betydelige skader som påvises etter inn- eller utflytting vil bli reparert for seksjonsinnehavers regning – mindre skader vil bli utbedret ved bruk av midler fra flyttegebyret. Befaring skal skje i samråd med en representant fra styret. Eventuell fotodokumentasjon av tidligere skade kan forelegges før flytting skjer, annen skade som påvises etter flytting må erstattes.

Ved omfattende oppussing betales kr. 500,- til sameiet. Tilskitning av trappeoppganger i forbindelse med slik oppussing kan medføre ekstra vask, for oppussers regning.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Alle har lik bruksrett til fellesarealer og kan benytte disse slik det er opprinnelig tiltenkt.

Det er sameiets styre som har ansvar for å vedlikeholde fellesarealer.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt.

Sameiets forsikring

Gjensidige

Polisenr. 72080602

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 870 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmebling visningsskilt. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Camilla Colletts vei 8 er en herskabelig bygård beliggende i en av Oslos mest populære og kontinentale bygater. Camilla Colletts vei er kjent for sin vakre arkitektur og grønne inntrykk med trær og forhager. Området er registrert som bevaringsverdig. Beliggende i et meget attraktivt område på Frogner, med korte avstander til hyggelige fortauskafeer, restauranter, barer, dagligvarebutikker, delikatesseforretninger og fasjonable shoppingmuligheter. Fasiliteter som renseri, optiker, apotek, treningssenter og bakeri finnes i umiddelbar nærhet. For et større utvalg av moteforretninger har man Bogstadveien, Hegdehaugsveien, Skovveien og Karl Johan kun en kort spasertur fra leiligheten. Det perfekte byliv midt i mellom Frogner, Majorstuen og resten av sentrum. Grøntområdene Slottsparken, Uranienborgparken, Frognerparken og idylliske Bygdøy byr på flotte turopplevelser.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til kollektivforbindelser i Riddervolds gate og buss i Skovveien med linje 19 og rute 21.

Ytterligere bussforbindelser fra Solli plass og Bygdøy allé. T-bane, lokaltog og flytog har jevnlig avganger fra Nationaltheatret.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for våningshus fra 1890.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At

ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Videre foreligger:

- Ekspedisjonsdokument for innl. vannklosett i tidl. privatrom, samt rep. av badegolv datert 15.04.1913
- Ekspedisjonsdokument for vannklosettanlegg datert 21.07.1913
- Ferdigattest for utskiftning av balkonger datert 06.04.1988

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra byggeåret. Disse er vanskelige å tyde, men det er registrert følgende avvik:

- Det er etablert hybeldel med bad i opprinnelig pikeværelse og kjøkken
- I hoveddel er kjøkken etablert i opprinnelig spisestue

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til hovedformål byggeområde for boliger, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål Bolig m. tilh.anlegg i reguleringsplan, S-2255, vedtatt 28.07.1977.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Plan-/byggesaker i nærområdet:

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

Saksnummer: 202555126 - Byggesak

Mottatt sak: 06.06.2025

Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

Beskrivelse: Camilla Colletts vei 10 Oslo AS c/o Malling & Co Forvaltning AS har søkt om rammetillatelse for utbygging av det uinnredet loftsareal til to nye, moderne boenheter. Det foreslås to 4-roms leiligheter på henholdsvis 103,9 kvm og 100,9 kvm med etablering av to nye takterrasser på 7 kvm og 8,3 kvm.

Fasadeendringer:

- Etablering av to nye arker, en på hver side av taket over midtfløyen
- Etablering av syv nye arker mot gate i egen rytme
- Etablering av to takterrasser, en på loftsplan og en på hemsplan med rekkverk i glass
- Alle fasadeendringer er utformet med respekt for bygningens opprinnelige arkitektur og proporsjoner og i tråd med anbefalinger i loftsveilederen

Camilla Colletts vei 12 A - Bryting av brannskille ved omgjøring av soil (H0302)

Saksnummer: 202462634 - Byggesak

Mottatt sak: 09.12.2024

Status: Tillatelse gitt

Skovveien 39 C - Oppdeling og sammenslåing av boligseksjoner

Saksnummer: 202557056 - Byggesak

Mottatt sak: 15.08.2025

Status: Mottatt søknad

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

Saksnummer: 202112668 - Byggesak

Mottatt sak: 10.08.2021

Status: Rammetillatelse gitt

Camilla Colletts vei 2 A - Riving av glasskuppel og oppføring av tilbygg på takterrasse

Saksnummer: 202317562 - Byggesak

Mottatt sak: 28.11.2023

Status: Rammetillatelse gitt

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/213/43/7:

08.01.1895 - Dokumentnr: 992820 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:43

Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.1965 - Dokumentnr: 510289 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Skovveien 35

Rett til å anbringe 16 vinduer i grenselinjen til d.e.

Kan ikke slettes uten samtykke fra eierne av d.e.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:43

Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.1976 - Dokumentnr: 502110 - Erklæring/avtale

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 5,000

MED PRIORITET

ETTER 90% AV FØRSTE TINGLYSTE OVERDRAGELSESSUM

Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2024 - Dokumentnr: 2054790 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS

Org.nr: 814 449 912

Elektronisk innsendt

03.02.1976 - Dokumentnr: 502110 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 7

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 209/1669

04.04.1986 - Dokumentnr: 20773 - Resek/tilleggssek

Endret seksjon:

Snr: 7

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 209/1669

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 10 SEKSJONER

04.04.1986 - Dokumentnr: 20773 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 7

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 209/1956

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registrert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:

<http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbc65f69299a7167>

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet

av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besikttiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som

ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet

uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi

bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter

hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,90% av salgssum

Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 20 900,-

Oppgjørshonorar kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 17 000,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 385,-

Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 038,-

Kopi av tinglyst dokument (pris pr. dok.) kr. 240,-

Tinglyst sikringsobligasjon kr. 500,-

Ubekreftet utskrift av grunnboken pr. matrikkel kr. 128,-

Utlegg foto ca. kr. 8 000,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 253 256,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 13. september 2025

Ansvarlig megler

Malin Hveem, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 95844243

Meglerforetaket

Nordvik Frogner

Parkveien 33b

0258 Oslo

Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.



Vedlegg

Camilla Colletts vei 8

Camilla Colletts vei 8

Nabolaget Uranienborg - vurdert av 184 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	4 min 🚶
795 elever, 46 klasser	0.3 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	14 min 🚶
604 elever, 35 klasser	1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	17 min 🚶
365 elever, 22 klasser	1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	10 min 🚶
406 elever, 30 klasser	0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	23 min 🚶
412 elever, 25 klasser	1.8 km
Kristelig gymnasium	10 min 🚶
450 elever, 15 klasser	0.7 km
Akademiet videregående skole O...	12 min 🚶
450 elever	0.8 km

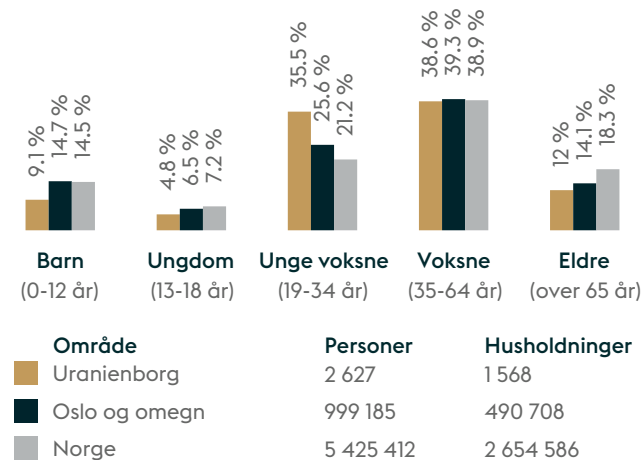
Offentlig transport

Uranienborgveien	2 min 🚶
Linje 21	0.1 km
Riddervolds plass	2 min 🚶
Linje 11	0.2 km
Nationaltheatret stasjon	15 min 🚶
Totalt 10 ulike linjer	1.2 km
Nationaltheatret	15 min 🚶
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.2 km
Oslo S	13 min 🚆
Totalt 24 ulike linjer	4.4 km

Barnehager

Uranienborg barnehage (1-5 år)	3 min 🚶
26 barn	0.3 km
Lycee Francais Rene Cassin Dos...	5 min 🚶
97 barn	0.4 km
Solrosen Steinerbarnehage (2-5...	7 min 🚶
15 barn	0.5 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Egen bil

Sport

🏫 Uranienborg skole	4 min 🚶
🏠 Inkognito terrasse balløkke	9 min 🚶
🏊 EVO Oscarsgate	8 min 🚶
🏊 Fresh Fitness Majorstuen	9 min 🚶

«Dette er byens hyggeligste nabolag! Ingen over, ingen ved siden!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



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 2024

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

CAMILLA COLLETTS VEI 8, 0258 OSLO

Gnr: 213 Bnr: 43 Seksjon: 7
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring: 11/09/2025
Utskriftsdato: 12/09/2025
Oppdragsnummer: 98233
Referansenr:



STIAN HEFELS
929 32 766
sh@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningssdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningssdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eierseksjon i boligblokk med fem eksterne boder i henholdsvis, trapperom, loft og kjeller. Leiligheten ligger i 4.etasje med balkong.

Standard

Velholdt leilighet med god standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2019:

- Nytt kjøkkeninnredning i hybel.

2016:

- Lagt ny parkett utenom i hybel og omkleddingsrom.

- Nytt kjøkkeninnredning.

Oppgraderinger i sameiet

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:

2024/2025:

- Rehabilitering av yttertaket.



2014:

- Rehabilitering av skorstein og utbedring av pipetopper.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1896, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå ligger for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 4. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 4. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 4. etasje)
- Våtromsgulv (Bad / 4. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 4. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 4. etasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad / 4. etasje)
- Etasjeskiller
- Balkonger, terrasser ol.
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ildsteder
- Varmtvann
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk oppvarming
- Overflater på innvendige gulv

Tilstandsgrad 3:

- Etasjeskiller - utbedring estimert til kr. 20 000 - 50 000,-

Totalestimat utbedringer: kr. 20 000 - 50 000,-



Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Kjetil Korshavn og Henriette Jarftoft
 Takstmann: Stian Hedels
 Befaring/tilstede: Eier: Henriette Jarftoft , Takstmann: Stian Hedels

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 0301 Oslo Gnr: 213 Bnr: 43 Seksjon: 7
 Eiet/festet: Eiet
 Areal: 870.1 m²
 Eierbrøk seksjon: 209 / 1956
 Hjemmelshaver: Kjetil Korshavn Henriette Jarftoft
 Adresse: Camilla colletts vei 8, 0258 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	11/09/2025	Opplysninger gitt av eier under befaring.			
Egenerklæring	11/09/2025	Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt på e-post.			
Ambita infoland	11/09/2025	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 1896

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
4. etasje	177	177	0
Loft	0	0	0
Sum bolig:	177	177	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		To eksterne boder
4. etasje	Bad , Bad , Entré/gang, Tre ganger, Kjøkken, Stue/kjøkken, Stue, Spisestue, To soverom, Omkleddningsrom	To eksterne boder (felles trapperom)
Loft		Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent areal (TBA)
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	
Kjeller	0	21	0	0
4. etasje	177	2	0	5
Loft	0	2	0	0
Sum bolig:	177	25	0	5
Sum BRA:	202			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		To eksterne boder	
4. etasje	Bad , Bad , Entré/gang, Tre ganger, Kjøkken, Stue/kjøkken, Stue, Spisestue, To soverom, Omkleddningsrom	To eksterne boder (felles trapperom)	
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Leiligheten disponerer to boder i kjeller på ca. 10,2 m² og 10,5 m² + to boder i trappgang på ca. 1,3 m² og 1 m² + en loftsbod med gulvareal på ca. 5,3 m². Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Hybelen er på ca. 20 m².

Tyder

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i metall- og trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trekonstruksjon.
- Dørcalling.

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.

Brannskille

Beskrivelse: Boligen er oppført i en tid hvor krav til brannskille mellom boenheter ikke nødvendigvis tilsvarer dagens forskriftskrav. Det er derfor usikkerhet knyttet til om eksisterende bygningskonstruksjoner tilfredsstiller dagens krav til brannmotstand og tetthet mellom enhetene.

Det foreligger ikke dokumentasjon eller synlige indikasjoner på at brannskille er oppgradert etter byggeåret, og det har ikke blitt foretatt destruktive undersøkelser som kan bekrefte kvaliteten eller tilstanden på eventuelle brannskiller i vegger, gulv eller himling mellom boenheter.

Basert på alder og byggeskikk på oppføringstidspunktet, må det påregnes at konstruksjonene ikke nødvendigvis oppfyller dagens krav. Det anbefales at eventuell oppgradering av brannskille vurderes av kvalifisert fagperson.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkere som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Tyder

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2012.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Tofløyet entredør med glass i felt, produsert i 2017.
Entredør til hybel i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmodstand.
Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2012.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Tofløyet originale profilerte malte dører i stue og hovedsoverom.
Skyvedør med frosted glassfelt til bad 2.
Glatt skyvedør til hovedbad.
Profilerte dører for øvrig.

Tilstandsvurdering:

Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.
Enkelte dører er av eldre dato men fremstår som godt vedlikeholdte. I en helhetsvurdering er det gitt TG1.

TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trekonstruksjon.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Spisestue

Tilstandsvurdering:

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik
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
Kostnadsestimater inneholder kun avretting av gulvet i spisestue med flytesparkel e.l. og omfatter ikke øvrige inngrep i konstruksjonen, nye gulvoverflater eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker.

TG: 3

Utbedringskostnad:

kr. 20 000-50 000,-

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trekonstruksjon.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/ kjøkken (hybel), entré/gang, stue og kjøkken.

Tilstandsvurdering:

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
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.
Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.

TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Tyder

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 5,3 m ² . Fliser på dekke og rekkverk i metallkonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 89 cm.	
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. Det er registrert sprekke i en flis mot gulvkonstruksjonen, det anbefales at flisen byttes ut. Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,2 m over gulv og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 2.	TG: 2

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feiluke ligger til grunn for vurdering. Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feiluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt teglsteinspipe i stuer.	
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering. Det er registrert sprekkeformasjoner i murpuss. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og enkelte riss i murpuss.	TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse:	Eldre kakkelovn i stue og spisestue.	
Tilstandsvurdering:	Det mangler ildfast plate under/foran kakkelovnene og det er observert en sprekke nedenfor dørluke (peisovn i stue). Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. Tg 2 er gitt på grunn av alder og manglende ildfast plate i fremkant.	TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereider, varmeanlegg og ventilasjon. Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereider på 120 liter, produsert i 2006, montert på hems i omkleddingsrom.	
Tilstandsvurdering:	I følge Sintef Byggforsk har varmtvannsbereider anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereider har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker.	TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Hovedstoppekran til leiligheten er lokalisert i fordelerskap. Hovedstoppekran til hybel er lokalisert i bod i trappegang. Avløpsrør i plast.	
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.	TG: 1

Tyder

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap på hems i hybel med tilgang via inspeksjons luke	
Tilstandsvurdering:	Fordelelerskap må ha vannrett bunn, vannrette gjennomføringer og overløp til rom med sluk. Eventuell sprut fra lekkasjer i skapet og drenert lekkasjeyann fra varerør skal ikke kunne trenge ut i bygningskonstruksjoner. I dette tilfelle er fordelerskapet utett, noe som medfører en risiko ved en eventuell lekkasje. TG2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Eier opplyser om at forholdet skal utbedres før et eventuelt salg.	TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Hovedbad: Elektrisk avtrekksvifte i himling. Luftsipalte med lufttilførsel under dør. Bad 2: Elektrisk avtrekksvifte på vegg ut til stue/kjøkken (hybel).	
Tilstandsvurdering:	Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Vurdert som ikke tilfredsstillende. Hovedbad: Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke montere elektriske avtrekksvifter i felles kanaler for oppdriftsventilasjon. Bad 2 (hybel): Det var krav til oppdriftsventilasjon fra våtrom ved tidspunkt for oppføring. I dette tilfellet har ikke badet ventilasjonskanal. Generelt: Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. I referansenivået for denne rapporten er det angitt at det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftventiler på ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2 og i sammenheng med nevnte forhold. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.	TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré/gang og omkleddingsrom.	
Tilstandsvurdering:	Tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn er fremvist. Elvia (27.04.2023) - Sluttdokumentasjon er fremvist - ingen avvik. Sikringskap i omkleddingsrom er uten kursfortegnelse. Innfesting til jordingskabel i sluk i hovedbad i er løs/knekt av. Dette kan medføre at avløp ikke er jordet. Det er ikke kjent om avløp er jordet på annen tilfredsstillende måte. Det anbefales at forholdet undersøkes av fagperson eller el-takstmann. Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget.	TG: IU

Tyder

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:	I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: gang (ved hovedbad), omkleddingsrom og stue/kjøkken (hybel).	
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.	TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:	I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: entré/gang.	
Tilstandsvurdering:	Eier opplyser om at varmekablene ble montert i 2013. Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.	TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Benkeplate i steinkompositt med underlimt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrys er integrert i innredningen. Kjøkkenøy med tilsvarende komponenter. Automatisk vannstopper er montert. Tvis kjøkkeninnredning fra 2016.	
	Hybel: Kjøkkeninnredning med fronter i høyglanset utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Keramisk topp, mikrobølgeovn og kjøler er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert. IKEA kjøkkeninnredning fra 2019.	
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Hovedkjøkken: Observert en riss i benkeplate ved kum. Hybel: Front til kjøleskap er noe løst. Kjøkkeninnredningene fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til tilstandsgrad 1.	TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige guly

Beskrivelse:	Fliser i entré/gang og gang (ved hovedbad). Parkett for øvrig.	
Tilstandsvurdering:	Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.	TG: 1

Overflater på innvendige guly

Beskrivelse:	Parkett i hybel og ved gang (ved hybel).	
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater.	TG: 2

Tyder

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Brystningspanel og tapet i entré/gang. Tapetsert vegg i ett soverom og stue. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss for øvrig.	
Tilstandsvurdering:	Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Malt panel i hybel og omkleddingsrom. Sparklet og malte plater for øvrig. Himlinger med stukatur og rosett. Himlingshøyde ca. 3,23 m målt i stue og kjøkken	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Hems i hybel og oppbevaringshems i omkleddingsrom. Innebygget garderobeskap med glatte fronter i gang. Garderobeskap med glatte fronter i ett soverom og hovedsoverom. Veggskap i stue med glatte fronter.	
Tilstandsvurdering:	Hemsene er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940.	TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktes og kommenteres.

Dokumentasjon - Bad , 4. etasje

Beskrivelse:	Badet er i følge tidligere salgsoppgave pusset opp i 2006/2007. Dokumentasjon ikke fremvist.	
--------------	---	--

Våtromsguly - Bad , 4. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. To sluk i plast. Hjelpesluk i dusjsjonen.	
Tilstandsvurdering:	Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm. Tg 2 er gitt på gulvkonstruksjonen, sluk og vannrett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.	TG: 2

Tyder

Våtromsvegger - Bad , 4. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater i dusjsjonen. Sparklet og malte plater for øvrig.	
Tilstandsvurdering:	Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.	TG: 2

Overflater på innvendig himling - Bad , 4. etasje

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Fast inventar, generelt - Bad , 4. etasje

Beskrivelse:	Innebygd veggskap med glatte fronter og speil over servant.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad , 4. etasje

Beskrivelse:	Dusj på gulv med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, og opplegg for vaskemaskin.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad , 4. etasje

Beskrivelse:	Veggfestet klosett med innebygget susterne.	
Tilstandsvurdering:	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget susterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i susternekassen ikke blir oppdaget.	TG: 2

Elektrisk oppvarming - Bad , 4. etasje

Beskrivelse:	Varmekabler i gulvstøp.	
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.	TG: 1

Hulltaking - Bad , 4. etasje

Beskrivelse:	Det ble boret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra gang. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.	
Tilstandsvurdering:		TG: 0

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon - Bad , 4. etasje

Beskrivelse:	Badet er i følge forrige salgsprospekt pusset opp i 2006/2007. Dokumentasjon er ikke fremvist.	
--------------	--	--

Tyder

Våtromsgulv - Bad , 4. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast. Hjelpe sluk i dusjsjonen.	
Tilstandsvurdering:	Det er registrert noe svakt fall mot sluk i dusjsjonen, dette medfører risiko for vannansamling. Tg 2 er gitt på gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.	TG: 2

Våtromsvegger - Bad , 4. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.	
Tilstandsvurdering:	Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Eier opplyser om at forholdet skal utbedres før et eventuelt salg. Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.	TG: 2

Overflater på innvendig himling - Bad , 4. etasje

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Fast inventar, generelt - Bad , 4. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter i høyglanset utførelse. Speil over servant.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad , 4. etasje

Beskrivelse:	Dusj med faste felt og dusjvegg i herdet glass, servant i helstøpt plate.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad , 4. etasje

Beskrivelse:	Veggfestet klosett med innebygget susterne.	
Tilstandsvurdering:	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget susterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i susternekassen ikke blir oppdaget.	TG: 2

Elektrisk oppvarming - Bad , 4. etasje

Beskrivelse:	Varmekabler i gulvstøp.	
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.	TG: 2

Hulltaking - Bad , 4. etasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra stue/kjøkken. Det ble benyttet fuktmåler med "pigget i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag for et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivarettatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelser av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsippene som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimaten omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimaten gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.



TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.

Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike areal typer er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningsakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningsakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befæringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.



Signing Information Side 1/1

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

Korshavn, Kjetil	9578-5995-4-264685	2025-09-13 14:50:33
Jaroft, Henriette	9578-5995-4-1910522	2025-09-13 15:03:17



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Utrykt dato
13. sep. 2025
Oppdragsnummer
14-0705/24

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Camilla Colletts vei 8, 0258 OSLO	Meglerfirma Nordvik Frogner
Selgere Henriette Jaroft, Kjetil Korshavn	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 14. juni 2012	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 72080602 Forsikret i: Gjensidige forsikring	

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble rehabilitert av forrige eier Vask skiftet og ny tut til kran, oktober 2021, arbeid utført av H&H rør as. Av kosmetiske årsaker ble fugemasse fornyet mai 2025

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført før nåværende eiers tid

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Utført før nåværende eiers tid

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pipearbeid ble utført våren 2014 av Alfa Varne og Pipeteknikk Tak og takvinduer april-september 2025 BA Fasade AS

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier og før 2012. Nåværende eier varmekabler gang februar 2013, Lyspunktet AS samt flyttet koblingskap hybeldel juli 2019, Lyspunktet AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 27. april 2023

4.2 Er det installert ei-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspiktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Før vår tid ble det bygd loftsleiligheter. Ferdigattest fra Plan- og Bygningsetaten 31. august 1993

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent med at det er oljetank/sentralfyr/ventilasjon på eiendommen

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Ja

Beskriv: En liten sprekk i marmorflisen på badegulv, hjørnet ved vaskemaskin

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Tekst fra mail som kom fra styret 02.09.25: Styret vil fortsette arbeidet med en vedlikeholdsplan. Kjelleren er fuktig og bakgården vil trenge en opprustning. Det innhentes ekspertise for å vurdere mulige løsninger. Det har også vært en lekkasje som har forårsaket vannskader i første etasje og kjeller. Skaden er identifisert og forsikringsselskapet har erkjent ansvar.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Derfor har det blitt skiftet tak og takvinduer april-september 2025 Liten rift/sprekk i en flis på balkong Riss i benkeplate kjøkken ved kum. Ref Tilstandsrapport

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke registrert som egen boenhet, men adskilt del av leiligheten med separat inngang. Hybel, ca 16 kvm, med tekjøkken, hems og bad

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport i forbindelse med salget som vedlagt i salgsopp-gaven.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsopp-gave, takstrapp-report, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal ble oppgitt i salgsopp-gave da vi kjøpte leiligheten. Vi antar, men kan ikke bekrefte, at det ble utført av takstmann den gangen.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger / byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften / fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Vi er ikke kjent med at det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/fellesgjelden, men viser likevel til pkt. 13

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: Viser til pkt 13

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringselskap.

Oppdragsnummer: 14-0705/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Jartoft, Henriette	2025-09-13	Korshavn, Kjetil	2025-09-13
Identifikasjon		Identifikasjon	
 bankID Jartoft, Henriette		 bankID Korshavn, Kjetil	

P33 Eiendomsmegling AS
 Nordvik Frogner v/Vette Thon Ellingsen
 Parkveien 33b, 0258 OSLO
 E-post: v.ellingsen@nordvikbolig.no

Felleskostnader
 TV/bredbånd

Pr. dags dato
 29 556,00
 1 203,00

Evt. fremtidig endring:

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Deres ref.: 14-0705/24 . Vår ref.: 5121-1-07

Dato: 18.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Camilla Collettsv. 8 S/E
 Organisasjonsnr: 983574912
 Seksjonseier: Korshavn, Kjetil
 Medeier: Jartoft, Henriette
 Leilighetsnummer: 07
 Adresse: Camilla Colletts Vei 8, 0258 OSLO
 Seksjonsnummer: 7
 Gnr. 213
 Bnr. 43

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 72080602.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Gateparkering. Utleie av seksjon skal godkjennes av styret. Ved ut- og innflytting betales kr 1 500,- (ekskl .adm. kostnader kr 94,-) til sameiet. Dette iht. vedtak på sameiermøte 18.03.09. Både kjøper og selger blir fakturert. Ved omfattende oppussing betales kr 500,- til sameiet. Ved utleie av seksjon, der det er flere leietakere i en eierseksjon betales kr.1.000,- pr.leietaker ved inn- og utflytting til sameiet. Se husordensreglene. Selskapet innkrever felleskostnader kvartalsvis.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS
 Lånenr.: 98207365106
 Lånetype: Annuitetslån
 Rentesats: 7,45%
 Restsaldo: 1 637 114,00
 Innfrielsesdato: 30.07.2040
 Type rente: Flytende rente
 Termer i året: 12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Kvartalsvis intervall: 30 759,00,-
Herav:

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 2 420,-
 Fradragsberettigede kostnader: 14 750,-
 Annen formue: 0,-
 Gjeld: 183 996,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: Obos-Banken AS
 Lånenummer: 98207365106
 Restsaldo: 174 930,28
 Kapitalkostnader: 1 622,24

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 174 930,28,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: smb@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som framgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Ove Marius Helø, e-post: camillacollettsv8@styrerrommet.no
 Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5121
SAMEIET CAMILLA COLLETTSSVEI 8

Velkommen til årsmøte i SAMEIET CAMILLA COLLETTSSVEI 8

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

13. mai 2025 kl. 19:00, Teams-møte.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Teams-link

Bli med i møtet nå

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Forslag om skjevdeling av felleslån for takprosjektet – fremmet av seksjon 3 ved advokat
9. Forespørsel om etablering av trapp og eksklusiv bruksrett til hage ved seksjon 2
10. Innkomne saker fra seksjonseier - vedlikeholdsbehov ved seksjon 2
11. Forespørsel om etablering av IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld) ved seksjon 2
12. Orientering – HMS-ansvar for beboere og styret

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET CAMILLA COLLETTSSVEI 8

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Ove M Helø velges til møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammateliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Sameiet hadde et negativt årsresultat for 2024, hovedsakelig som følge av manglende innbetaling av felleskostnader fra én seksjon ved årsskiftet. Beløpet er imidlertid innbetalt i 2025, og påvirker derfor ikke sameiets reelle økonomiske stilling. Styret foreslår at underskuddet dekkes av egenkapitalen.

Styrets innstilling
Årsmøtet godkjenner årsregnskapet for 2024 og vedtar at underskuddet dekkes av egenkapitalen

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

- 5121 Årsregnskap 2024.pdf
- 5121 Camilla Collettsv. 8 S E.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås uendret for 2025

Styrets innstilling
Godtgjørelse for styret foreslås uendret for 2025

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Iht ordinært årsmøte 2024 ble ett styremedlem valgt for ett år, samt ett varamedlem for ett år. Det er derfor behov for å velge styremedlem og varamedlem. Styret har mottatt forslag om Ole Kristian Kleivenes.

Innstilling

Styret støtter foreslått kandidat.

Roller og kandidater**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ole Kristian Kleivenes

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ingen kandidater meldt seg innen frist Ingen kandidater meldt seg innen frist

Sak 8

Forslag om skjevdeling av felleslån for takprosjektet – fremmet av seksjon 3 ved advokat**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Robert Vallentin Green og Sheila Vallentin, eiere av seksjonsnr. 3, ber om at følgende sak behandles på årsmøtet:

Bakgrunn/beskrivelse:

Tidligere informasjon fra styret har gått ut på at finansiering av takprosjektet skulle skje via felleslån i sameiet med dertil økte felleskostnader og som seksjonseiere har vi innrettet oss etter dette. Det er slik vi forstår ikke undersøkt finansieringsmuligheter i andre finansinstitusjoner enn Obos banken. Vi ønsker at det legges opp til en fleksibilitet for de seksjonseiere som ikke ønsker eller har mulighet til å finansiere en slik stor kostnad privat. Løsningen som foreslås er tatt opp med sameiets advokat som opplyser følgende : «Jeg har i dag snakket med fagansvarlig på avdeling Eiendomsforvaltning, og han bekrefter at det fra OBOS sin side ikke er problematisk å skjevdele lån som Sameiet måtte oppta, altså at lån som Sameiet opptar blir fordelt kun på enkelte av seksjonseierne, og at disse belastes månedlig renter og avdrag som lånet medfører uten at øvrige seksjonseiere belastes.»

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Det styret tenker er viktig å få frem, som er rent faktabasert, er at et slikt låneopptak som foreslås vil kunne sperre eller hindre fremtidige låneopptak, ettersom det vil spise av sameiets «lånevotet», altså den kvoten som sameiet maksimalt vil kunne låne. Det er lang tid igjen på eksisterende lån, så sameiet vil være avhengig av kapitalinnkalling for hvert tiltak av større størrelse med større kostnader som ønskes eller må gjennomføres. Seksjonseierne binder seg med andre ord til at fremtidige tiltak må finansieres med kapitalinnkallinger i overskuelig fremtid.

Forslag til vedtak

For den/de seksjonseiere som ønsker finansiering av takprosjektet via felleslån i sameiet kan dette velges som alternativ til den tidligere vedtatte finansieringsløsning. Felleslån tas opp av sameiet, innenfor den tidligere gitte lånerammen i Obos banken, og kostnader med lånet (avdrag og renter) skjevdeles slik at dette kun belastes den/de aktuelle seksjonseiere som velger denne løsningen. OBOS Eiendomsforvaltning administrerer dette via innkreving av felleskostnader for de enkelte seksjoner, og uten at øvrige seksjonseiere belastes på noen måte. Dersom det ansees nødvendig, avtales ekstra sikkerhetsstillelse utover legalpantet, særskilt i det enkelte tilfellet.

Sak 9

Forespørsel om etablering av trapp og eksklusiv bruksrett til hage ved seksjon 2**Krav til flertall:**

Tilslutning (100%)

Ved oppussing av ytre fasade i 2010 ble Christian Reims balkong ut mot hagen fjernet. Den ble aldri tilbakebygd. I dag er leiligheten betydelig forringet med en balkongdør som åpner rett ut i luften. Vi ønsker at styret skal se på en løsning på dette. Vårt forslag til løsning er at vi får anledning til å etablere en trapp fra balkongdøren og ned i hagen, og at denne leiligheten gis første bruksrett på hagen. Da leiligheten ble anskaffet i 1968 var dette allerede en gjeldende praksis. Vårt forslag er at dette gjennomføres mot at eiere av leiligheten får ansvaret med vedlikehold og stell av hagen.

Styrets innstilling

Styret vurderer at saken reiser spørsmål om eiendomsrett og eksklusiv bruksrett som ikke er avklart, og som det ikke er tilstrekkelig grunnlag for å ta stilling til på årsmøtet. Styret har heller ikke mottatt dokumentasjon på eventuelle historiske rettigheter eller praksis som gir grunnlag for forslaget. Videre krever etablering av trapp og endret bruk av fellesareal (hage) behandling etter plan- og bygningslov, sameiets vedtekter og muligens seksjoneringsgrunnlaget.

Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas, men at saken utredes videre dersom seksjonseier ønsker å fremme et formelt søknadsgrunnlag med dokumentasjon.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar saken til orientering. Det fattes ikke vedtak, da det ikke foreligger tilstrekkelig grunnlag for å ta stilling til rettigheter eller tiltak knyttet til fellesareal. Styret står fritt til å vurdere saken videre dersom seksjonseier sender inn dokumentert søknad.

Sak 10

Innkomne saker fra seksjonseier - vedlikeholdsbehov ved seksjon 2

Krav til flertall:

Tilslutning (100%)

PGA etterslep på vedlikehold av gårdens fasade og drenering opplever vi store skader på leiligheten i første etage. Bl. A. Kan hybelen i bakgården ikke leies ut for tiden pga fuktskader. Styret trenger å finne en løsning og en plan for utbedring av drenering og fuktproblemer asap.

Styrets innstilling

Styret er kjent med forholdene og har allerede vurdert dette som en del av vedlikeholdsplanen for sameiet. På grunn av pågående kritisk takrehabilitering er tiltak knyttet til drenering og fasade midlertidig utsatt, men vil prioriteres straks takprosjektet er gjennomført. Styret har som mål å igangsette nødvendige tiltak uten unødige opphold.

Styret anbefaler at saken tas til orientering.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar saken til orientering. Styret arbeider allerede med problemstillingen som en del av vedlikeholdsplanen, og tiltak vil iverksettes når ressurser frigjøres etter gjennomføring av takprosjektet.

Sak 11

Forespørsel om etablering av IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld) ved seksjon 2

Krav til flertall:

Tilslutning (100%)

Vi ønsker at styret skal foreslå for sameiet at det etableres IN ordning i forhold til fellesgjeld. Slik at hver andel får anledning til å nedbetale sin del av fellesgjelden. Dette for å få ned felleskostnadene og dermed øke salgsverdien på leilighetene. Dette vil også lette gjeldsbyrden til gården generelt.

Styrets innstilling

Styret jobber allerede med å utrede muligheten for å etablere en IN-ordning, og har vært i dialog med OBOS Eiendomsforvaltning. Det er flere forhold som må være avklart før en slik ordning kan behandles av årsmøtet, herunder teknisk og juridisk tilrettelegging, samt en administrasjonsavtale med OBOS som har en årlig kostnad.

Da disse betingelsene ikke foreligger per dags dato, anbefaler styret at saken tas til orientering, og at et eventuelt vedtak fremmes på et senere ekstraordinært årsmøte når grunnlaget er klart til seksjonseiere.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar saken til orientering. Styret fortsetter arbeidet med å utrede muligheten for IN-ordning, og vil fremme en egen sak for behandling når nødvendige avklaringer foreligger.

Sak 12

Orientering – HMS-ansvar for beboere og styret

Krav til flertall:

Tilslutning (100%)

Styret ønsker å minne beboerne om ansvarsforhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet (HMS) i sameiet. Dette gjelder blant annet plikter knyttet til rydding, brannsikkerhet, oppbevaring i fellesarealer og varsling av farlige forhold. Styret har ansvar for å legge til rette for trygg drift av bygget, men enkelte oppgaver og rutiner krever også medvirkning fra beboerne.

Styret vil følge opp med informasjonsmaterieill til beboerne i etterkant av årsmøtet.

Styrets innstilling

Årsmøtet tar informasjonen til orientering.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar informasjonen til orientering.

SAMEIET CAMILLA COLLETTSSVEI 8
ORG.NR. 983 574 912, KUNDENR. 5121

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTÆKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	902 444	822 570	0	1 158 748
Andre inntekter	3	43 036	0	0	6 000 000
SUM DRIFTSINNTÆKTER		945 480	822 570	0	7 158 748
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	0	0	-11 280
Styrehonorar		0	0	0	-80 000
Revisjonshonorar	4	-4 911	-8 143	0	-10 000
Forretningsførerhonorar		-59 218	-56 315	0	-62 000
Konsulenthonorar	5	-24 058	-4 813	0	-6 000
Drift og vedlikehold	6	-150 529	-55 395	0	-6 086 200
Forsikringer		-205 513	-192 644	0	-247 000
Kommunale avgifter	7	-259 039	-220 413	0	-293 700
Energi/fyring		-15 038	-15 560	0	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-117 281	-66 216	0	-54 000
Andre driftskostnader	8	-83 960	-70 994	0	-83 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-919 546	-690 492	0	-6 948 680
DRIFTSRESULTAT		25 934	132 078	0	210 068
FINANSINNTÆKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	22 644	20 652	0	20 000
Finanskostnader	10	-138 065	-120 649	0	-129 200
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-115 421	-99 997	0	-109 200
ARSRESULTAT		-89 487	32 082	0	100 868
Overføringer:					
Udekket tap		-89 487	0		
Reduksjon udekket tap		0	32 082		

SAMEIET CAMILLA COLLETTSSVEI 8
ORG.NR. 983 574 912, KUNDENR. 5121

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		95 562	231
Kundefordringer		14 220	0
Forskuddsbetalte kostnader		6 337	23 456
Driftskonto OBOS-banken		0	132 521
SUM OMLØPSMIDLER		116 119	156 208
SUM EIENDELER		116 120	156 208
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	11	-1 720 844	-1 631 357
SUM EGENKAPITAL		-1 720 844	-1 631 357
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	1 670 157	1 723 592
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 670 157	1 723 592
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		84 236	27 799
Leverandørgjeld		1 899	20 504
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 100 000)		79 960	0
Påløpte renter		712	11 586
Påløpte avdrag		0	4 084
SUM KORTSIKTIG GJELD		166 807	63 973
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		116 120	156 208
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2025
 Styret i Sameiet Camilla Collettsvei 8

Ove Marius Helø

Antoine Rene Lacoste

Jonas Peter Behrendt

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	854 324
Kabel-TV	48 120
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	902 444

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	35
Kapitalinnkalling	43 001
SUM ANDRE INNETEKTER	43 036

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 911.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 058
Formidling styreleder, Norsk Styrekompetanse	-15 000
SUM KONSULENTHONORAR	-24 058

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-27 500
Drift/vedlikehold elektro	-70 320
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-32 850
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 265
Kostnader dugnader	-6 594
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-150 529

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-173 932
Feieavgift	-2 720
Renovasjonsavgift	-82 387
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-259 039

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-758
Renhold ved firmaer	-46 313
Snørydding	-29 130
Andre fremmede tjenester	-3 726
Bank- og kortgebyr	-2 143
Velferdskostnader	-1 890
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-83 960

NOTE: 9**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	332
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 074
Kundeutbytte fra Gjensidige	21 238
SUM FINANSINNETEKTER	22 644

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-133 089
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-707
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 269
SUM FINANSKOSTNADER	-138 065

NOTE: 11**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2010	-2 432 572	
Nedbetalt tidligere	708 980	
Nedbetalt i år	53 435	
		-1 670 157
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-1 670 157



Bygday Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vikta
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET CAMILLA COLLETTSSVEI 8

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET CAMILLA COLLETTSSVEI 8.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"> Balanse per 31. desember 2024 Resultatregnskap 2024 Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. 	<ul style="list-style-type: none"> Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og Gir årsregnskapet et rettsvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxxx.xxx

2025-04-10 13:57:29 UTC



Penneo Dokumentnr: LQUM7-6Z8CO-EYUE5-BL64K-PHG45-CEABX

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

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

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

15 av 17

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 13.05.25

Selskapsnummer: 5121 Selskapsnavn: SAMEIET CAMILLA COLLETTSVEI 8

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

16 av 17



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5121
SAMEIET CAMILLA COLLETTSSVEI 8

Velkommen til årsmøte i SAMEIET CAMILLA COLLETTSSVEI 8

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 28. februar kl. 09:00 og lukker 3. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5121>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgå din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Informasjon om feilsendt innkalling

Ved en feil fra OBOS ble det sendt ut en innkalling forrige fredag som ikke var ferdigstilt. OBOS beklager feilen og eventuelle spørsmål som det medførte.

Korrigert innkalling sendes derfor ut på nytt, og avstemningen vil foregå digitalt over tre dager. Dette gir alle eierne mulighet til å sette seg inn i sakslisten på Vibbo og avgå digital stemme på vegne av sin seksjon.

Styret inviterer til informasjonsmøte torsdag 27. februar kl. 20:30 der seksjonseiere. Motelenke ligger på Vibbo.

Konstituerende (valg av møteleder, protokollvitner og godkjenning av innkalling) er lovpålagte saker og må stemmes over før man går videre i sakslisten.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Finansieringsmetode for takrehabilitering

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET CAMILLA COLLETTVEI 8

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Ove Marius Helø er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Jonas Peter Behrendt og Ole Kristian Kleivenes er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Finansieringsmetode for takrehabilitering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Rehabilitering av tak er klassifisert som kritisk vedlikehold med oppstart i april 2025. Ettersom det er nødvendig vedlikehold, har styret mandat til å sette i gang prosjektet, men styret ønsker at seksjonseierne skal få bestemme finansieringsform.

Finansiering av prosjektet kan enten gjøres ved en kapitalinnkalling eller ved en kombinasjon av låneopptak og kapitalinnkalling.

Sameiet har p.t. et lån på ca. 1,6 millioner. Vi har fått tilbud fra OBOS-banken om å øke dette til maksimalt 3 millioner.

Vedlagt ligger en oversikt over hvor mye som faktureres seksjonseierne ved kun kapitalinnkalling og hvor mye som faktureres med en kombinasjon av kapitalinnkalling og opplåning. I oversikten ser dere også hvor mye felleskostnadene vil øke ved låneopptak.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å kreve inn totalt kr. 6 millioner i kapitalinnkalling, da privatpersoner får mye bedre rentebetingelser enn sameiet. Seksjonseierne vil derfor spare penger ved å ta opp egne lån for å betale kapitalinnkallingen.

Forslag til vedtak 1

Kapitalinnkalling og lån

Forslag til vedtak 2

Bare kapitalinnkalling

Vedlegg

1. 5121 Takrehabilitering.pdf

Camilla Collettsv. 8 S/E (5121)					
Løil.nr.	Brek	Felleskostnader etter 30% øking pr. 01.01	Kapitalinnkreving	Økning felleskostnader m. lån	Kapitalinnkalling inkl. lån
1	9,74 %	27041	kr 584 339,67	kr 33 095	kr 452 863,24
2	9,99 %	27739	kr 599 423,03	kr 33 949	kr 464 552,85
3	10,64 %	29556	kr 638 687,30	kr 36 173	kr 494 982,66
4	11,21 %	31134	kr 672 786,93	kr 38 104	kr 521 409,87
5	10,64 %	29556	kr 638 687,30	kr 36 173	kr 494 982,66
6	11,21 %	31134	kr 672 786,93	kr 38 104	kr 521 409,87
7	10,64 %	29556	kr 638 687,30	kr 36 173	kr 494 982,66
8	11,21 %	31134	kr 672 786,93	kr 38 104	kr 521 409,87
9	6,81 %	18915	kr 408 741,72	kr 23 159	kr 316 774,83
10	7,88 %	21892	kr 473 072,89	kr 28 793	kr 366 631,48
	100 %	277657	kr 6 000 000,00	kr 339 817	kr 4 650 000,00
			kr 6 000 000,00	kr 339 817	kr 4 650 000,00

Låneopptak kr. 1 350 000

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 28.02.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 3.03.25

Selskapsnummer: 5121 Selskapsnavn: SAMEIET CAMILLA COLLETTSSVEI 8

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Ove Marius Helø er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Jonas Peter Behrendt og Ole Kristian Kleivenes er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 4 Finansieringsmetode for takrehabilitering

Hvilket forslag stemmer du for?

- Kapitalinnkalling og lån
- Bare kapitalinnkalling



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5121
SAMEIET CAMILLA COLLETTSSVEI 8

Velkommen til årsmøte i SAMEIET CAMILLA COLLETTSSVEI 8

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

26. mai 2025 kl. 17:00, Teams-link:

https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_MjkwMmlyNzUtMmU2MC00MGM4LWJkM2YtNDk5NGE5ODBiMzI

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Innmeldt sak: Forslag til skjevdeling av lån ved Robert Green

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET CAMILLA COLLETTSSVEI 8

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Ove M. Helo (styreleder) velges som møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammateliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling
Møtet velger protokollfører og seksjonseier som vitne.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Innmeldt sak: Forslag til skjevdeling av lån ved Robert Green

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn/beskrivelse:

Tidligere informasjon fra styret har gått ut på at finansiering av takprosjektet skulle skje via felleslån i sameiet med dertil økte felleskostnader og som seksjonseiere har vi innrettet oss etter dette på en måte som har fått meget uheldige konsekvenser.

Kjøper av seksjon 3 som overtas senest den 30. oktober 2025 er varslet om dramatiske økninger i felleskostnaden for den kjøpte leiligheten og har akseptert dette allerede i bud den 4. februar 2025.

Hvis det ikke blir slik og ingen annen løsning etableres så vil vi i seksjon 3 betale inn Kr. 638 000,-, trekke salget med kjøper og beholde leiligheten.

Saken er forklart tidligere over lang tid med dokumentasjon og det vises også til sak nr. 8 på årsmøtet 13. mai.

Vi ønsker at sameiet tar opp et felleslån fra Robert Green på Kr. 638 000,-. Dette vil komme i tillegg til og derfor ikke belaste sameiets låneramme i OBOS banken. Lånet skjevdeles og belastes kun seksjonsnr. 3.

Lånet vil tilføre likviditet og har meget gunstige betingelser, se vedlagte utkast til låneavtale.

Lånet utbetales umiddelbart etter signering av låneavtale og løper over 10 år. Kr 638 000,- dividert med 120 måneder + 3% rente gir en månedskostnad for sameiet på Kr 5 476,- (som kun belastes snr. 3)

Styrets innstilling
Styret innstiller på at forslaget nedstemmes:

Sam Green skriver, vurderte styret mulighetene for å finansiere takprosjektet i sin helhet med lån. Styret deler derimot ikke Green sin påstand om at styret på noen måte har gitt noen lovnader om full lånefinansiering. Det viste seg som kjent at full lånefinansiering ikke lot seg gjøre, da Sameiet allerede har ett lån fra tidligere. Årsmøtet avgjorde derfor finansieringsløsning på ekstraordinært årsmøte hvor det ble avgjort av seksjonseierne at finansieringsløsningen skulle være kapitalinnkalling.

Som styret orienterte om på det ordinære årsmøte den 13. mai, vil det bli flere kapitalinnkallinger, muligens også flere i Green sin eiertid, da sameiet står overfor flere vedlikeholdssoppgaver som er presserende. Grunnet begrensninger i sameiets lånekapasitet, vil det derfor komme kapitalinnkallinger. Styret ser ikke at det er fordelaktig for Sameiet å begynne med tilrettelegginger ved kapitalinnkallinger, og oppfordrer til likhetsprinsippet. Seksjonsnummer 3 er allerede solgt og styret ser at det er Sameiet som blir sittende med risikoen hvis lånebeløpet ikke betales. Sameiet vil etter låneavtalen være bundet til å nedbetale lånet og for det tilfellet at lånet ikke betales av seksjonseier, vil Sameiet kunne lide tap.

OBOS har på henvendelse gitt godkjenning til at låneopptak kan skjevdeles. Godkjenningen ble gitt med den informasjon om at låneopptaket skjedde i OBOS- banken eller annen bank. Denne saken handler om et privat lån, og på denne bakgrunnen har vi igjen henvendt oss til OBOS ved regnskapsavdelingen for å høre hva de måtte mene om privat lån.

Faglig leder på regnskapsavdelingen og statsautorisert regnskapsfører har gitt følgende tilbakemelding:

«Det er i praksis mulig og heller ikke ulovlig å låne fra privatpersoner. Likevel kan vi verken tilby eller tillate dette, da det medfører omfattende administrasjon.

Ved lån fra en bank står banken for fakturering, årsoppgaver og annen nødvendig oppfølging. Ved lån fra privatpersoner må alt håndteres manuelt: vi må avregne renter og avdrag, foreta avstemminger og terminutbetalinger noe som krever betydelige ressurser. All slik administrasjon regnes som tilleggstjenester og vil bli fakturert sameiet.

Selv om sameiet har legalpant, har de en begrenset sikkerhet, og sameiet bør ikke påta seg denne typen risiko, da det berører fellesskapet. Etter vår vurdering krever slike beslutninger 100 % tilslutning fra samtlige sameiere.»

Denne risikoen ser ikke styret at Sameiet er tjent med, og innstiller på denne bakgrunnen på at forslaget nedstemmes.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak: Sameiet tar opp et privat lån fra Robert Green, i henhold til vedlagte utkast til låneavtale.- Lånet skal utbetales til sameiets konto så snart Sameiet har akseptert og signert avtalen. Styret gis fullmakt til å fremforhandle eventuelle justeringer i låneavtalen som måtte ansees nødvendig sett fra forretningsførers side. Lånet finansierer seksjonsnummer 3 sin andel av takprosjektet ved at kostnadene med lånet (avdrag og renter) skjevdeles på seksjonsnr. 3. OBOS Eiendomsforvaltning administrerer dette via innkreving av felleskostnader for seksjonen, og uten at øvrige seksjonseiere belastes på noen måte. Med vennlig hilsen Robert Vallentin Green og Sheila Vallentin

Vedlegg

1. LÅNETILBUD Sameiet Camilla Colletts vei 8..pdf
2. Informasjon til sak.nr 8 - Årsmøte Camilla Colletts vei 8(2081940:1) (3).pdf

LÅNETILBUD

Side 1 (2)

Oslo den 13. mai 2025

Parter

Utlåner: Robert Vallentin Green

Mottaker: Sameiet Camilla Collettsvei 8 – 0258 Oslo. Org. nr. 983 574 912

c/o Hammersborg torg 1, 0179 Oslo

Lånebeløp

Lånebeløp: 638 000,-

Lånebeløpet skal betales i løpet av 10 år dvs 120 måneder etter at det evt. aksepteres og tas i bruk.

Betalingsbetingelser

Rentebetingelser: 3,00% per år.

Avtalt nedbetalingsperiode: 120 mnd.

Betalingsmåte: Kvartalsvis

Sikkerhet

Ingen sikkerhet, men morarenter i hht gjeldende lover og regler per år belastes ved forsinket betaling.

Ansvar og forpliktelser

Mottaker forplikter seg til å bruke lånebeløpet kun til formål som gjelder rehabilitering eller vedlikehold av sameiets bygningsmasse.

Side 1 (2).

Tilbakebetaling

Mottaker skal tilbakebetale lånebeløpet i henhold til avtalt nedbetalingsplan. Ved mislighold av betalingsforpliktelser kan utlåner kreve forsinkelsesrente og eventuelle gebyrer i henhold til gjeldende lover og regler.

Endringer og avtalebrudd

Eventuelle endringer eller tillegg til denne kontrakten skal være skriftlige og signert av begge parter. Ved brudd på denne kontrakten kan parten som er rammet kreve erstatning for eventuelle tap som oppstår.

Twisteløsning

Eventuelle tvister mellom partene skal søkes løst gjennom forhandlinger. Dersom forhandlinger ikke fører til enighet, kan tvisten bringes inn for rettsapparatet i henhold til gjeldende lover og regler.

Fullmakt

Begge parter bekrefter at de har nødvendig myndighet til å inngå denne lånekontrakten og at de har lest og forstått alle vilkårene.

Denne lånekontrakten er signert av utlåner (lånertilbyder) Robert Vallentin Green tirsdag den 13. mai 2025. Tilbudet gjelder i 10 år, dvs 120 måneder fra dags dato. Lånekontrakten løper i 10 år etter at den er signert forutsatt aksept innen tilbudsfrist den 7. mai år 2035.

Oslo den 13. mai 2025



Robert Vallentin Green

Oslo den _____

Styreleder signatur : _____ Styremedlem signatur : _____

Blokkbokstaver: _____ Blokkbokstaver: _____

LÅNETILBUD Sameiet Camilla Colletts vei 8..pdf

7 av 13

Vedlegg 1

Årsmøtet
Sameiet Camilla Colletts vei 8



Oslo, 13. mai 2025

Deres ref: Camilla Colletts vei 8
Vår ref: 39474 #2081677

Ansvarlig advokat:
Astri Ellegård-Jacobsen

TIL SAMEIERNE I CAMILLA COLLETTS VEI 8

Det vises til innsendt sak fra snr. 3 som har fått saksnr. 8 i kveldens årsmøte.

På vegne av Robert Green og Sheila Vallentin ønsker vi å presisere følgende ovenfor årsmøtet:

1. BAKGRUNN FOR FORSLAGET

Bakgrunnen for forslaget i saksnr. 8 er at eier av seksjonsnr. 3 fikk forespeilet en løsning hvor takrehabiliteringen skulle finansieres over felleskostnadene. Dette fremgår også av skriftlig informasjon gitt av styret flere ganger tidligere. Ved salg av seksjon 3 i februar 2025 ble dette derfor lagt til grunn da Green og Vallentin valgte å akseptere bud fra kjøper av leiligheten. At det istedenfor ble besluttet å innkreve kostnadene ved kapitalinnskudd fører nå til at Green og Vallentin blir sittende med sin andel på kr. 638 000,- som et rent tap.

Vi anser det som urimelig at snr. 3 skal belastes med et slikt tap, når det finnes en løsning som må kunne ansees tilfredsstillende for alle parter. Det vises til korrespondansen med sameiets advokat i OBOS, Siri Enge og at hun også har fått bekreftet fra fagansvarlig hos forretningsfører at «*det fra OBOS sin side ikke er problematisk å skjevdele lån som Sameiet måtte oppta, altså at lån som Sameiet opptar blir fordelt kun på enkelte av seksjonseierne, og at disse belastes månedlig renter og avdrag som lånet medfører uten at øvrige seksjonseiere belastes.*».

Kopi av e-posten fra advokat Enge vedlegges for ordens skyld her.

2. SAMEIETS SIKKERHET FOR FELLES LÅN

Undertegnede har i dag også vært i kontakt med OBOS banken og saksbehandler for sameiets lån. Selv om de ikke kan sette opp løsninger hvor andre enn låntaker/sameiet inngir sikkerhet (dette på grunn av bankens interne policyer), så kunne hun opplyse at hun aldri hadde vært borti saker hvor sameiet ikke har fått dekning for sameiernes forpliktelser. Disse lånene anses derfor som svært sikre også for OBOS som derfor kan yte lån uten at sameiet stiller noen form for sikkerhet.

Vedlegg 2

BULL & CO ADVOKATFIRMA AS
Postadresse:
Postboks 6604 St. Olavs Plass, 0129 Oslo

T. +47 23 01 01 01
Innsend sak nr 8 - Årsmøte
Universitetsgata 9, 0164 Oslo

E bull@bull.no
Innsend sak nr 8 - Årsmøte
NO 981 459 326 MVA

BULL & CO ADVOKATFIRMA AS
Postadresse:
Postboks 6604 St. Olavs Plass, 0129 Oslo



Etter eierseksjonsloven § 30 hefter seksjonseier for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk. Denne bestemmelsen regulerer det felles ansvaret og de felles forpliktelsene seksjonseierne har utad, det vil si overfor felles kreditorer som her er OBOS-banken.

Sikkerheten for de involverte ligger i legalpanteretten, som vil si at de andre seksjonseierne i sameiet har pant opp til 2G for krav som følger av sameieforholdet (for eksempel kostnader med felles vedlikehold), jf. eierseksjonsloven § 31.

Dette legalpantet går foran annen avtalepant som måtte være tinglyst på seksjonen. Dersom en seksjonseier ikke betaler sine felleskostnader, kan styret på vegne av øvrige seksjonseiere kreve tvangssalg av seksjonen. Så lenge felleskostnader står udekket vil et tvangssalg via oppnevnt megler måtte gjennomføres, og megler forplikter å dekke inn de pengeheftelser som hviler på eiendommen av salgssummen, jf. tvangsfullbyrdsloven § 11-36.

Markedsverdi på snr. 3 er kr. 22 500 000,- og må antas å stige når det ikke lengre foreligger usikkerhet rundt takrehabilitering og kostnader med dette. Det hviler pr. i dag avtalepant med kr. 13 000 000,- på seksjonen og underliggende gjeld antas lavere. Det vil da være godt med rom for å få innfridd også den delen av fellesgjelden som går utover legalpantet. Med dagens strenge regler for egenkapital låner ikke banker ut mer enn 90 % av kjøpesummen. Selv om ny eier skulle belåne fullt innen denne rammen vil det fortsatt være et godt slingsringsmonn for dekning, også av den delen som går ut over legalpantet. Prisveksten i Oslo forventes å øke betraktelig de kommende år, og økt markedsverdi vil også øke dekningsverdien tilsvarende.

Det er opplyst i innkallingen til årsmøtet, i.o.m sak 11 at styret jobber med muligheten for å etablere en IN-ordning og har dialog med OBOS Eiendomsforvaltning rundt dette. Dette viser at det åpenbart er behov og ønsker om mer fleksible løsninger for finansiering i sameiet.

I tilfelle med en IN-ordning vil også sameierne hefte for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk, selv om noen velger å nedbetale sin andel av fellesgjelden. På samme måte som beskrevet ovenfor, vil legalpanteretten og muligheten for å kreve en seksjon tvangssolgt tjene som akseptabel sikkerhet for de involverte og sikre at dekning av fellesgjelden belastes den seksjonen som skal dekke gjelden etter det interne forholdet sameierne imellom.

3. FORSLAGET TIL VEDTAK

Styret har påpekt, som grunnlag for sin negative innstilling, at et låneopptak vil kunne sperre eller hindre fremtidige låneopptak.

Til det vil vi presisere at Styret senest i vinter foreslo som én av to løsninger at kr. 1 300 000 (ca 20 % av kostnadene) skulle lånefinansieres. (Før dette gikk informasjonen ut på at hele kostnaden skulle lånefinansieres.) Vi antar at sameiets økonomiske stilling ikke har endret seg så drastisk siden i vinter at det skulle være grunn til å vurdere dette annerledes nå, og dermed kunne akseptere en delvis lånefinansiering med i overkant av 600 000,-.

Det antas at sameiet også innen kort tid kan få på plass en IN-ordning og at flere vil benytte muligheten til å nedbetale sin fellesgjeld. Dette vil igjen øke det «låne-rommet» sameiet har innenfor OBOS-bankens ramme.



Fleksibilitet i finansieringsløsningen vil komme alle seksjonseierne til gode. De seksjonseiere som ikke ønsker eller har mulighet til å finansiere felleskostnad privat kan få dekket dette via felleslån, mens de som har mulighet til å innfri kostnadene med en gang kan velge dette.

Dersom årsmøtet skulle ønske en tilleggsikkerhet, utover den sikkerhet som allerede ligger i legalpantet, ref ovenfor, kan det opplyses at Green/Vallentin kan tilby en garanti eller en selvskyldnerkausjon som stilles direkte ovenfor sameiet.

Med vennlig hilsen
Bull & Co Advokatfirma AS

Astri Ellegård-Jacobsen
senioradvokat

Fra: Siri Enge <siri.enge@obos.no>
Sendt: mandag 28. april 2025 14:57
Til: Astri Ellegård-Jacobsen <asja@bull.no>
Kopi: Camilla Collettsv. 8 S/E <camillacollettsv8@styrommet.no>
Emne: SV: Green - Sameiet Collettsvei 8 [IM-LEGAL_BULL.FID472274]

Hei.

Det vises til sak mellom Green og Sameiet Camilla Collettsvei 8, og Green sitt ønske om å få sak om finansiering behandlet på årsmøte.

Jeg har i dag snakket med fagansvarlig på avdeling Eiendomsforvaltning, og han bekrefter at det fra OBOS sin side ikke er problematisk å skjevdele lån som Sameiet måtte oppta, altså at lån som Sameiet opptar blir fordelt kun på enkelte av seksjonseierne, og at disse belastes månedlig renter og avdrag som lånet medfører uten at øvrige seksjonseiere belastes.

Hvis dere fremdeles ønsker å få saken behandlet på årsmøtet, så kan du sende meg saken i løpet av morgendagen, slik at styret har saken til deres møte på onsdag.

Ta kontakt om du har noen spørsmål.

Ha en fin ettermiddag.

Vennlig hilsen

Siri Enge
Advokat

Advokatene i OBOS, MNA
Tlf: 22 86 57 46

<image005.jpg>

Hammersborg Torg 1 | Pb.6666, St.Olavs plass, 0129 Oslo
Telefon: 22865500 | www.obos.no | www.obos.no/aig

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 26.05.25

Selskapsnummer: 5121 Selskapsnavn: SAMEIET CAMILLA COLLETTSVEI 8

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte

SAMEIET CAMILLA COLLETTSSVEI 8

Organisasjonsnummer:

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 28. februar kl. 09:00 3. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok:

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Ove Marius Helø er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket:

Antall stemmer mot vedtaket:

Antall blanke stemmer:

Alminnelig (50%)

Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Jonas Peter Behrendt og Ole Kristian Kleivenes er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket:

Antall stemmer mot vedtaket:

Antall blanke stemmer:

Alminnelig (50%)

Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket:

Antall stemmer mot vedtaket:

Antall blanke stemmer:

Alminnelig (50%)

Finansieringsmetode for takrehabilitering

Rehabilitering av tak er klassifisert som kritisk vedlikehold med oppstart i april 2025. Ettersom det er nødvendig vedlikehold, har styret mandat til å sette i gang prosjektet, men styret ønsker at seksjonseierne skal få bestemme finansieringsform.

Finansiering av prosjektet kan enten gjøres ved en kapitalinnkalling eller ved en kombinasjon av låneopptak og kapitalinnkalling.

Sameiet har p.t. et lån på ca. 1,6 millioner. Vi har fått tilbud fra OBOS-banken om å øke dette til maksimalt 3

Vedlagt ligger en oversikt over hvor mye som faktureres seksjonseierne ved kun kapitalinnkalling og hvor mye som faktureres med en kombinasjon av kapitalinnkalling og opplåning. I oversikten ser dere også hvor mye felleskostnadene vil øke ved låneopptak.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å kreve inn totalt kr. 6 millioner i kapitalinnkalling, da privatpersoner får mye bedre rentebetingelser enn sameiet. Seksjonseierne vil derfor spare penger ved å ta opp egne lån for å betale kapitalinnkallingen.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak

Kapitalinnkalling og lån

✗ Forslaget falt

Forslag til vedtak

Bare kapitalinnkalling

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak

Antall stemmer mot vedtak

Antall blanke stemmer:

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)



V E D T E K T E R

FOR SAMEIET CAMILLA COLLETTS VEI 8

Revidert i henhold til Lov om Eierseksjoner av 16.06.2017

vedtatt i årsmøte den 24.04.2019, Endret 27.06.2024

§ 1. Eiendommen – formål

Sameiet eier eiendommen Camilla Colletts vei 8, gnr. 213, bnr. 43 i Oslo kommune. Medlemmer er samtlige eiere av ideelle eiendeler i eiendommen. Eieren har eksklusiv disposisjonsrett til sin seksjon. Øvrige arealer i eiendommen disponeres av fellesskapet eller ifølge særskilt bruksavtale innenfor lovens rammer.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art. Sameiebrøkene bygger på bruksenhetens areal.

§ 2. Organisering av sameiet

Sameiets øverste organ er årsmøtet hvor alle eiere av ideelle andeler har møte- og stemmerett. Sameiet består av 10 seksjoner til boligformål. Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Årsmøtet velger et styre bestående av styreleder, to styremedlemmer og et varamedlem. Varamedlemmet velges for ett år av gangen, de øvrige for to år. Styret forplikter sameiet ved underskrift av minimum 2 medlemmer. Årsmøtet ansetter forretningsfører, og kan engasjere en profesjonell styreleder for sameiet.

§ 3. Rettslig råderett og forvaltning

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterrett i seksjonen for inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp, jfr. Eierseksjonsloven § 31.

Leieavtaler skal meldes til og godkjennes av styret, som ikke kan nekte uten saklig grunn.

Forvaltning av sameiets anliggende hører under styret, med de begrensninger som finnes i disse vedtekter. Den daglige ledelse hører under selskapets forretningsfører. Forretningsføreren plikter å rette seg etter styrets pålegg, gjeldende instruksjer og avtaler.

Forretningsfører skal under styrets kontroll føre regnskap over sameiets drift, og få dette godkjent av statsautorisert revisor, som velges av årsmøtet.

§ 4. Rett til bruk

Den enkelte sameier har rett til bruk av sin bruksenhet og rett til å benytte det fellesarealet som er knyttet til den seksjon de eier.

Balkonger og takterrasser er del av sameiets fellesareal, men disponeres eksklusivt av den seksjon de er knyttet til.

Bruksretten og fellesarealet kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødige eller urimelige ulemper for brukere av de øvrige seksjoner i sameiet.

§ 5. Husordensregler

Sameiet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det vises i den forbindelse til sameiets Husordensregler. Beboerne har plikt til å overholde ro og orden i eiendommen. Det er ikke tillatt å drive virksomhet som er en plage for andre beboere. Styret har ansvar for å legge frem forslag for årsmøtet til endringer i husordensreglene når dette synes nødvendig.

§ 6. Bygningmessige arbeider

Utskifting av dører, vinduer, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc., skal godkjennes av styret og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet. Tilbygg/påbygg og andre bygningmessige arbeider skal meldes til bygningsmyndighetene. Slike tiltak må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Dreier det seg om endring av vesentlig betydning for øvrige sameiere skal styret forelegge saken for årsmøtet til avgjørelse.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemmelse. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. Fellesutgifter

Utgifter til eiendommens drift, vedlikehold etc dekkes av sameierne fordelt på sameierne etter sameiebrøken (ref. OBOS). Hvis endringer av fellesområder eller andre bruksområder blir vedtatt vil dette kunne påvirke sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av forrige avsnitt.

Hver sameier innbetaler på grunnlag av årsbudsjett et kvartalsvis forskuddsvis á kontobeløp med forfall den 1. i hvert kvartal. Forsinket betaling medfører morarenter. Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter senest 2 – to – måneder etter at disse er forfalt, er å betrakte som vesentlig mislighold fra sameierens side.

Polise basert på huseieransvar og fullverdiforsikring er dekket under ett for hele eiendommen. Styret er ansvarlig for at forsikringen holdes vedlike og kan skifte forsikringsselskap dersom dette er å ivareta sameiernes interesse.

Ved eventuell skade i den enkelte seksjon, har sameieren risikoen og ansvaret for forskriftsmessig utbedring av skaden. Sameier får disponere det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med erstatningsoppgjør fra sameiets forsikringsselskap. Sameieren svarer selv for en eventuell avkorting i utbetalingen dersom skaden skyldes uaktsomhet fra sameierens side. Eventuell egenandel i forsikringsoppgjøret dekkes av sameiet, såfremt skaden ikke skyldes grov uaktsomhet av sameier.

§ 8. Vedlikehold

Sameierne svarer hver for seg for alt innvendig vedlikehold vedrørende de arealer de har eksklusiv bruksrett til. Eierseksjonsloven § 32 angir en lang rekke forhold sameier har plikt til å holde i orden.

Ytre vedlikehold svarer sameiet for.

Kjellerområdet, boder i kjeller og på loft er fellesarealer. Dette gjelder også takterrassene. Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til sine boder, og med det en klar vedlikeholdsplikt for dem.

Skader på fellesanlegg eller boenheten som skyldes sameiers eller husstandens eller besøkendes uaktsomme forhold bærer gjeldende sameier ansvaret for. Forøvrig har en sameier fullt ansvar og risiko for skade på eller ødeleggelse av den boenheten vedkommende disponerer.

Sameiere som ønsker å gjøre endringer eller installasjoner som berører felleseide anlegg, bygninger og uteområder, må søke styret om godkjenning. Dersom slike installasjoner eller endringer påfører skader på eiendom eller fellesarealer, er den enkelte sameier erstatningspliktig og må bekoste reparasjoner og utbedringer. Ansvaret for skader og vedlikehold tilligger seksjonen. Sameieren plikter således å gjøre nye eiere oppmerksom på endringer og installasjoner som er gjort, og ansvaret som hefter ved tiltakene.

§ 9. Mislighold, pålegg om salg og krav om fravikelse

Dersom en sameier gjør seg skyldig i grov eller stadig gjentatte mislighold av sine forpliktelser etter disse vedtekter, eller bestemmelser avledet av disse, eller overfor en av seksjonseierne, kan styret med minst 3 - tre - måneders skriftlig, rekommendert varsel pålegge sameieren å fraflytte og selge seksjonen.

Utleie

Leieavtaler, herunder leietaker eller beboer, skal godkjennes av styret. Styrets avslag kan klages inn for årsmøtet som avgjør saken med endelig virkning. Godkjenning skal foreligge før leieavtalen tilføres. Utleie uten foreskrevet godkjenning er vesentlig mislighold etter vedtektenes § 9.

Byggearbeider, fasader

Alle større byggesaker skal forelegges styret før de påbegynnes. Byggearbeider skal alltid forelegges dersom de berører fasaden eller vegger/dører ut mot trappeoppgang, herunder ethvert skifte av vinduer. Det gjelder også all flytting av , vegger, omlegging av røranlegg, tilkobling av vifter til luftkanaler og peiser/ovner knyttet til pipeløpene. Det samme gjelder skjerming o.l. av balkongene. Styret kan lage en samlet plan for slik skjerming som alle plikter å rette seg etter.

Styret kan nekte godkjenning dersom det har saklig grunn. Den som misligholder sine plikter etter denne bestemmelsen kan pålegges å bringe leiligheten tilbake til opprinnelig stand, eventuelt pålegges å betale erstatning som årsmøtet bestemmer disponeringen av. Mislighold etter dette punktet kan være vesentlig etter vedtektenes § 9.

Mislighold av forpliktelser

Styret kan fastsette beløp som forfaller ved mislighold av forpliktelsene til daglig vedlikehold eller deltagelse i dugnad etter husordensreglene. Sameiere har ansvar for sine leietakere. Leietakerens mislighold av forpliktelser etter vedtekter og husordensregler vil sameier hefte økonomisk for, og slikt mislighold kan være mislighold etter vedtektenes § 9.

Ved leietagers mislighold kan styret pålegge sameieren å si vedkommende opp. Et slikt pålegg kan bringes inn for årsmøtet.

§ 10. Årsmøte

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet, som avholdes innen utløpet av april.

Varsel om tidspunkt for ordinært årsmøte og frist for innmelding av saker som ønskes behandlet, sendes ut i god tid (minimum 2 uker) før fristen utløper. Saker må meldes inn senest 20 dager før årsmøtet. Skriftlig, ordinær innkalling med endelig sakliste skal sendes ut senest 8 dager før årsmøtet. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

På ordinært årsmøte skal følgende saker behandles:

- Styrets beretning for siste år.
- Sameiets årsregnskap for siste kalenderår.
- Valg av styret, og eventuelt forretningsfører og revisor.
- Andre saker som måtte være nevnt i innkallingen.

På årsmøtet har hver seksjon én stemme. Årsmøtet ledes av styrets leder. Dersom ikke lederen er tilstede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Møtelederen har ansvaret for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes dersom styret eller minst 2 - to - sameiere fremsetter skriftlig krav om det og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallelse til sameieren skal skje skriftlig og med minst 3 - tre - dagers varsel.

Årsmøtets kompetanse

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene, hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven.

Ved nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som går ut over vanlig forvaltning, og som

utgjør mer enn 5 % av sameiets normale, årlige fellesutgifter, må minst 2/3 av de fremmøtte sameiere gi sin støtte. Tilsvarende gjelder for endringer i vedtektene.

Ved større, særlige bomiljøtiltak kan spesielle krav gjelde. Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet utlegg eller ansvar for enkelte sameiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse sameierne uttrykkelig sier seg enige.

Fullmakt

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde for førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Sameier har rett til å ta med rådgiver. Denne har kun rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse til dette.

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

§ 11. Styret

Styret står for forvaltningen av sameiets felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og eventuelle vedtak fattet av årsmøtet.

Styrets leder kaller inn til styremøter ved behov eller når styremedlem eller forretningsfører forlanger det.

Styremøtet ledes av styreleder. Ved eventuelt forfall av denne skal styret selv velge sin møteleder.

Styremøtet skal føre protokoll over sine forhandlinger som skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer (og varamedlemmer). Protokollen skal distribueres til de øvrige medlemmene i sameiet.

Styreleder påser at vedtak fattes i samsvar med lover og vedtekter.

§ 12. Plikter

Sameiere plikter å overholde bestemmelsene som følger av Lov om Eierseksjoner, disse Vedtektene, samt Husordensreglene fastsatt av årsmøtet.

Husordensregler

for sameiet Camilla Collettsvei 8 (jfr. § 5 i Vedtekter)
endret 07.02.04, 20.04.06, 01.11.06, 10.03.11
sist endret 08.04. 2014

Dugnad

Hver vår og hver høst er det dugnad, som styret innkaller til. Det er viktig at alle deltar, for at vi skal få det pent og ryddig rundt oss. Om det hender at du ikke kan delta, skal styret ha beskjed. Kan din seksjon ikke stille, blir eierandelen belastet med kr 1 000,- som føres som inntekt i regnskapet. Midler som kommer inn på dette viset anvendes til ytre vedlikehold, o.l.

Hver eierseksjon har ansvar for å holde baktrappen ren, fra sin seksjon og ned til neste. Det er naturlig å ta dette renholdet i forbindelse med vår- og høstdugnadene.

Fellesarealer

Uvedkommende gjenstander skal ikke plasseres på fellesarealene.

Det er ikke tillatt å sette fra seg saker i baktrappen. Den skal være enkelt fremkommelig i en eventuell nødsituasjon der det kan være både mørkt og røykfullt i trappen.

Gangene i kjelleren skal ikke benyttes til henstilling av avlagte gjenstander. Bruk egne boder, og kast ting du ikke trenger når det er dugnad og vi har container.

Parkering av bil i innkjørselen er ikke tillatt. Slik parkering er kun tillatt for av- og pålessing.

Sykler skal ikke plasseres i inngangen, men i bakgården.

Skiltene på callinganlegget ved inngangsdørene og skiltene på postkasser skal være like. Det er eiers ansvar å sørge for at dette gjennomføres. Papirlapper og lignende skal ikke klistres på callinganlegget eller på postkassene. Avfall utenom vanlig husholdningsavfall må bringes bort av sameier. Husholdningsavfall pakkes inn og legges forsvarlig i søppelkassene. Alt emballasjeavfall og lignende må ikke legges i eiendommens søppelkasser, men straks bringes bort av sameieren. Slikt avfall kan bringes bort av styret for sameierens regning. All forsøpling omkring søppelkasser skal unngås p.g.a. fare for skadedyr. Hvis søppelkassene er fulle, respekteres dette.

Sikkerhet

Det er viktig å påse at ytterdørene er låst, både den ut til gaten og den ut til bakgården. Slipp ikke inn fremmede som for eksempel ringer på og "skal besøke noen." Det har dessverre vært innbrudd i gården, og vi må alle være påpasselige.

Det er strengt forbud mot røyking i trappeoppgangen eller i baktrappene. Spesielt i og ved baktrappene er det viktig at dette overholdes, av hensyn til brannfare. Brudd på dette forbudet kan medføre sanksjon fra sameiet i henhold til Vedtektenes § 8.

Alminnelig ro

Alle beboere har plikt til å rette seg etter styrets pålegg vedrørende alminnelig ro etter kl 2300.

Ved større selskaper og lignende plikter beboerne å ta dette opp på forhånd med de naboer som kan bli forstyrret. Det er beboerne som har ansvaret for at gjestene ikke støyer unødige i oppgangen.

Utleie

Leietaker skal skriftlig bekrefte overfor styret at de er kjent med og godtar som bindende sameiets vedtekter og husordensregler. Seksjonens eier er til enhver tid ansvarlig for seksjonen og for påhvilende forpliktelser og har ansvar for at rundskriv og annen informasjon fra styret blir gjort kjent for leietaker.

Dyrehold

Ved ønske om dyrehold, må styret kontaktes. Dyrehold må være i henhold til loven som regulerer dette.

Gebyrer

Ved ut- og innflytting betales kr. 1500,- til sameiet. Ved flere leietakere i en eierseksjon betales kr 1000 pr. leietaker ved inn- og utflytting til sameiet. Vi ber om at man ved ut- eller innflytting gjennomfører en befaring av områdene som flyttegodset vil bli båret gjennom. Betydelige skader som påvises etter inn- eller utflytting vil bli reparert for seksjonssinnhavers regning – mindre skader vil bli utbedret ved bruk av midler fra flyttegebyret. Befaring skal skje i samråd med en representant fra styret. Eventuell fotodokumentasjon av tidligere skade kan forelegges før flytting skjer, annen skade som påvises etter flytting må erstattes.

Ved omfattende oppussing betales kr. 500,- til sameiet. Tilskitning av trappeoppganger i forbindelse med slik oppussing kan medføre ekstra vask, for oppussers regning.

Hovednøkler

Hovednøkkel må ikke utleveres til uvedkommende. Tap av hovednøkler som kan identifiseres til vår adresse, må meldes til styret.

Retningslinjer ved oppussing

Lagring, steder, tid

Rivingsmaterialer kan mellomlagres i bakgården i inntil to dager før bortkjøring. Nye materialer kan lagres i bakgården i inntil en måned.

Støy

Støyende arbeider skal kun utføres i vanlig arbeidstid.

Renhold

Hovedtrapp (inkl. rekkverk) og rømningsveier i baktrappene skal holdes rene og være uten hindre.

Sameiet Camilla Collett vei 8

Ansvar og håndhevelse

Den enkelte sameier har ansvar for at disse reglene overfor sameiet kommer til utførende entreprenørs kjennskap ved eventuelle byggearbeider.

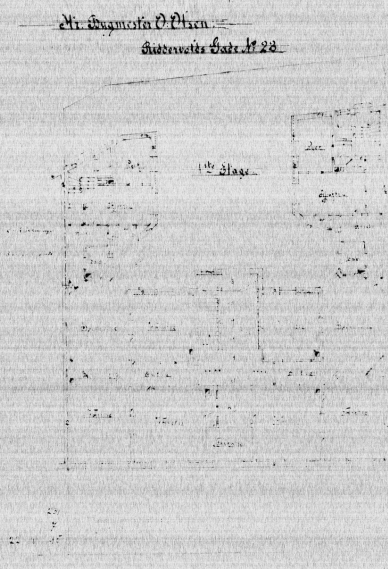
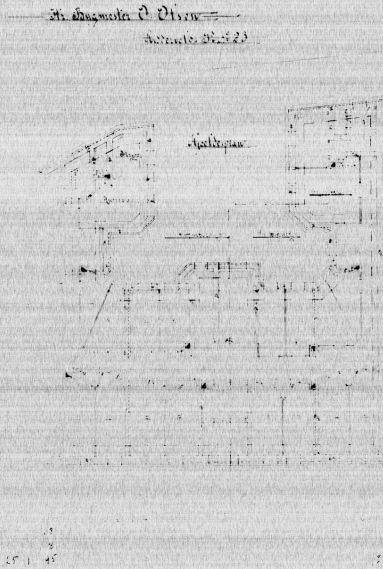
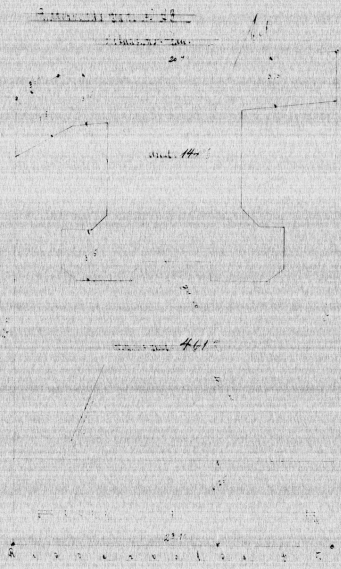
Dersom en sameier ikke etter et skriftlig pålegg forholder seg til disse reglene, har styret mandat til å få gjort arbeidene for sameiers regning (eks. renhold, bortkjøring, omlagring).

Gyldighet

Disse reglene gjelder for oppussing av enkeltleiligheter. Ved rehabilitering eller andre arbeider i sameiets regi, bestemmer styret på hvilken måte ovenstående problemstillinger skal håndheves.

Nøkler

Alle nøkler utlevert til entreprenører/arbeidere må tilbakeleveres.



30. 1913.

115
1813

Imidlertid
beholdning.

Expeditions-Dokument

angående *Erstatning af underskud i hold. projektum*

psa Matr.-No. 3 *Erstatning af underskud*

Indleveret *30. Jun. 1913*

Attestert

*157
1913*

*Quersendes Africa. Lønnettskommissionen
til betragning i Medhold til § 59
Specialanmeldelse for Baudklarstautaget skal
sv. aucthoriseret tilslægges være indsendt til Afkast,
væsenet.*

*Kristiania 8de Februar 1913
O. Njelle Flottermann*

*173
43*

*Lønnettskommissionen kan ikke indse
hv. om V. B. selskabet forinden nævnte gylt.
angiver angivende hold projektum og planer
og om indkomningen for Baudklarstautaget
samt...*

Indkastet indkommer den 11. Februar 1913

39/1913

Arv

*Quersendes Africa. Værd og Afkast væren
med Forspørgsel om Specialanmeldelse for
Baudklarstautaget sv. indkommet og de.*

01. 12. 13

256
1913

Commissaire
de l'expédition

Expeditions-Dokument

angående *Antarktisk ekspedisjon*
 paa Matr.-No. *8* *Commissaire Collett* nei
 Isslevret *12^{te} feb. 1913* Attestert *24/2-1913.*

Overseendes *Arctic Expedition* kommissionen til
 Berklaring i *Stadens* til *5 59*
Christiania 17^{de} Februar 1913
O. Hjeltnes Høsthermann



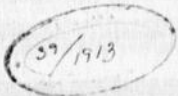
Attestert og godkjent [illegible] [illegible]
 og [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]
 [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

J.N. 921
1913

[Signature]

ni

Overseendes *Arctic Expedition* og *Alankor*
 til Berklaring.
Christiania 24^{de} Februar 1913
O. Hjeltnes Høsthermann

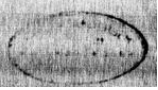
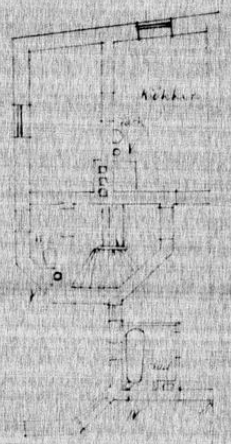
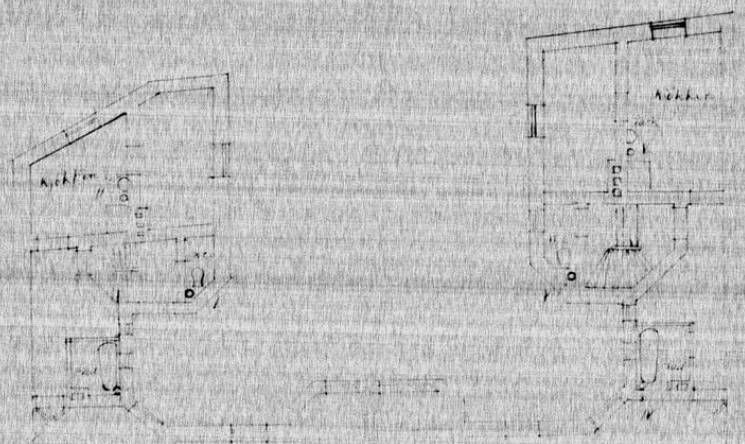


244
1/2
CAMILLA COLLETTIS VEI N^o 8

-19

Plan av 2^{de}, 3^{de} og 4^{de} etage.

3^{de} etage (skitser)



Arbeidets art
Utsifting balkonger

Arbeidssted Camilla Colletts vei 8	Matr.nr. 87/2080
---------------------------------------	---------------------

Byggherre

H. D. Eiendom
v/Morten Dahl
Skeyenvn. 85
0375 OSLO 3

Ansvarshavende

Jan-Inge Hansson
Oxievangsvegen 212
23030 OXIE
SVERIGE

L AH/tfn

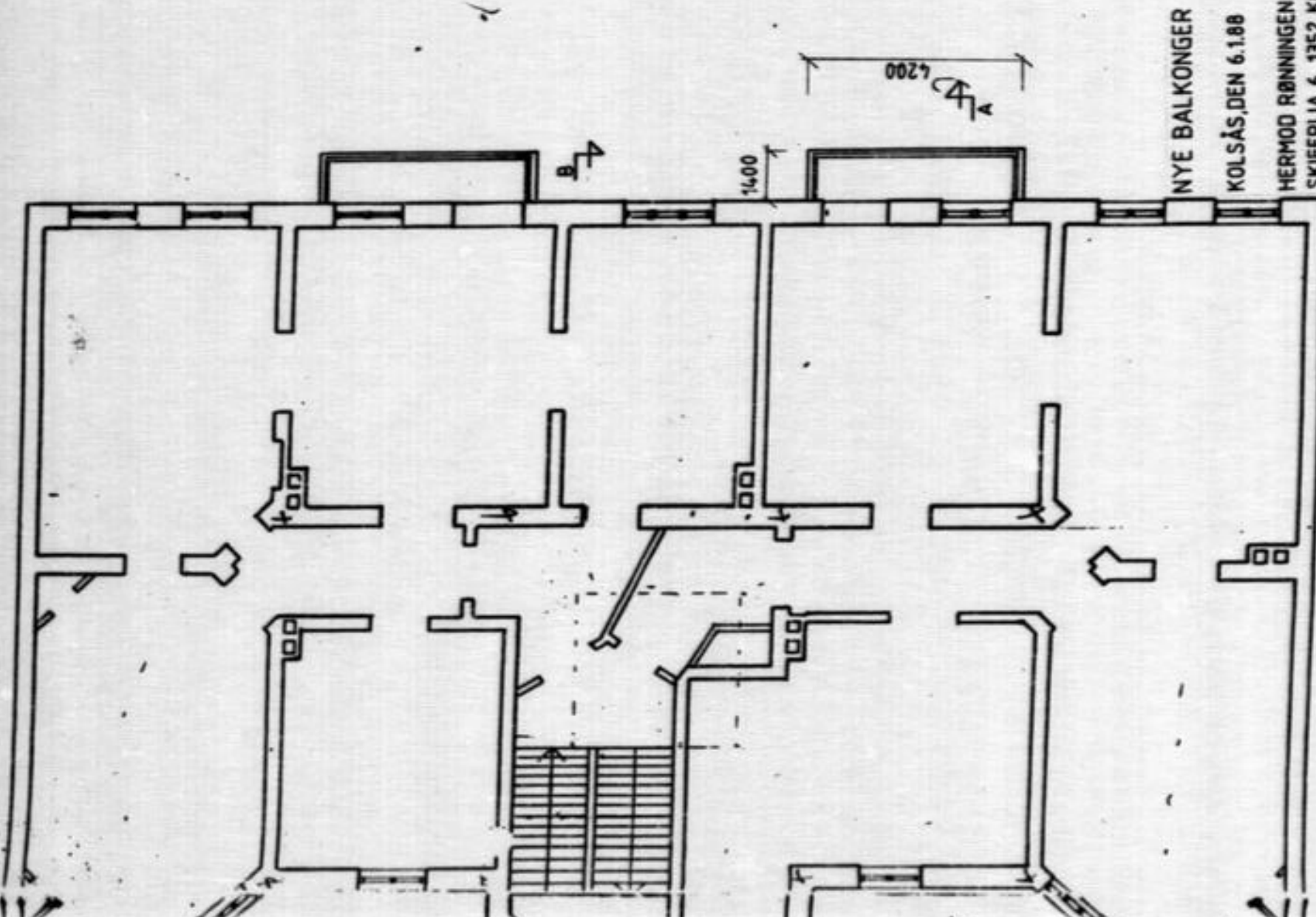
Date 6.april 1988

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

For bygningssjefen


Bygningsinspektør
Arne Henriksen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.



NYE BALKONGER
KOLSÅS, DEN 6.1.88

HERMOD RØNNINGEN SIVILING. MNIF
SKIFERLIA 6. 1352 KOLSÅS

TEGN. NR. 8741 - 3

CAMILLA COLLETTS VEI 8, OSLO 2

TOP FLOOR A/S OSCARGATE 76 OSLO 2

PLAN 2,3,4. ETASJE MÅL 1:100 EKSISTERENDE SITUASJON DATO: 020585 SIGN: MIM.
TEGN. NR. 03

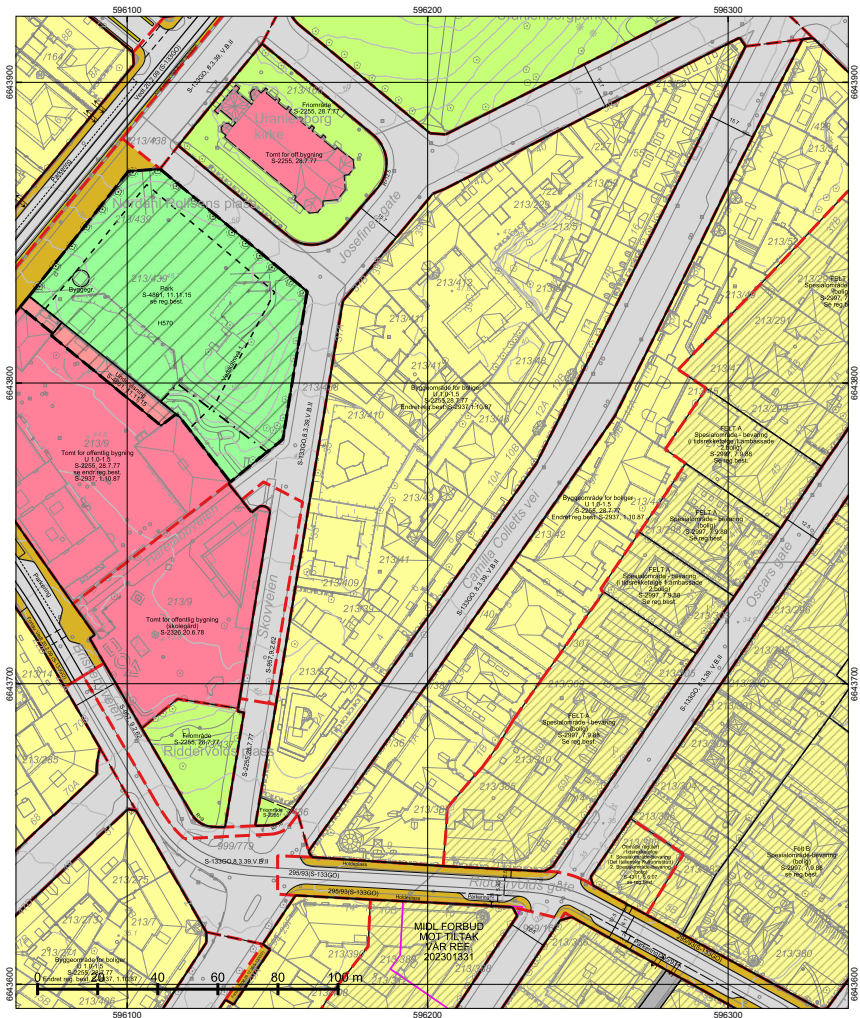
DAG TVILDE ARK. MNAL, FR.NANSENSPL. 6 OSLO 1



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

<p>Dato: 18.08.2025 Bruker: noas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p>	<p>Reguleringskart</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalinivå 2 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. 		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplanarket viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 330150/ 86517168</p> <p>Adresse: CAMILLA COLLETTS VEI 8</p> <p>Gnr/Bnr: 213/43</p>	<p>Deres ref.: 41553/ VEEL@MSNOP</p> <p>Kommentar:</p>	

















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


© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune





<p>Dato: 18.08.2025 Bruker: noas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p>	<p>Reguleringskart</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalinivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. 		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplanarket viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 330150/ 86517168</p> <p>Adresse: CAMILLA COLLETTS VEI 8</p> <p>Gnr/Bnr: 213/43</p>	<p>Deres ref.: 41553/ VEEL@MSNOP</p> <p>Kommentar:</p>	










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
-  317 - Offentlig gang-/sykkelvei
-  330 - Parkering/utfartsparkering



-  1162 - Undervisning
-  1400 - Idrettsanlegg
-  3050 - Park



-  660 - Spesialområde bevaring bolig

-  RbBevaringGrense
-  RpBestemmelseGrense
-  RpAngittHensynSone
-  RpAngittHensynGrense

-  70 - Felles avkjørsel
-  311 - Annet veiareal
-  312 - Fortau
-  913 - Formålgrensning
-  930 - Reguleringslinje
-  934 - Regulert trikkespor
-  935 - Regulert parkeringsfelt
-  936 - Regulert fotgjengerovergang
-  Formålgrense

-  Foreløpig plan
-  Ptangrense (gammel lov)
-  Ptangrense (ny lov)

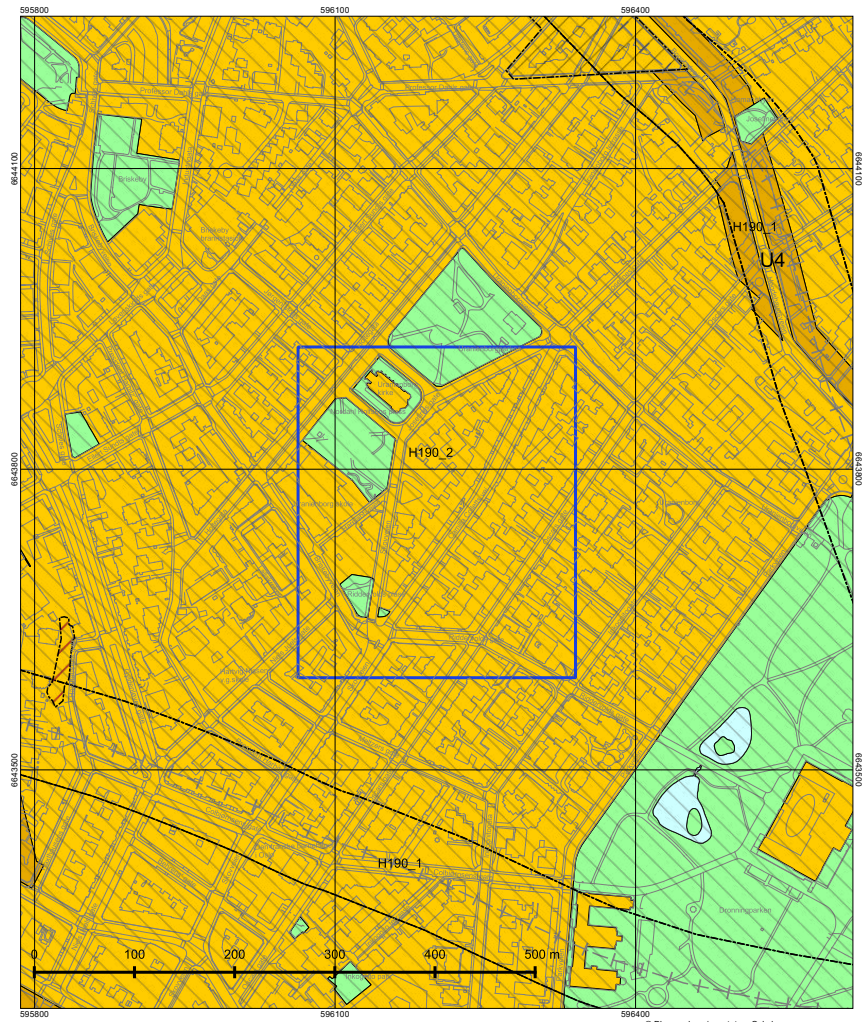
-  Byggegrense
-  Måle og avstandlinje (Dimensjonlinje)

-  Inn-futkjøring
-  Eksisterende tre som skal bevares




© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 18.08.2025 Bruker: noas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på plantlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplan kartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	PlottID/Best.nr: 330150/ 86517168 Adresse: CAMILLA COLLETTIS VEI 8 Gnr/Bnr: 213/43	



Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- - - - - Plangrense
- +— Sporveg (tunnel), fremtig
- +— Sporveg (tunnel), eksisterende
- +— Sporveg, eksisterende
- +— Sporveg, fremtidig
- +— Jernbane (tunnel), fremtidig
- +— Jernbane (tunnel), eksisterende
- +— Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- ⊕ Spredt boligbebyggelse
- - - - - Bestemmelsesgrense
- · · · · Aktivitetssone marka
- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- 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



Oslø

Dato: 18.08.2025
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 330150/86517168
 Deres ref.: 41553/ VEEL@MSNOP

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.





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vette Thon Ellingsen

Deres ref: Vår ref (Saksnr): Dato: 18.08.2025
Bestillingnr.: 86517168 Sakshandler: Ahmed, Nosheen
41553 VEELE/MSNOP

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.213 BNR. 43

Vi viser til bestilling av 20250815 for CAMILLA COLLETTS VEI 8.

GNR. 213 BNR. 43

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.01.1895.

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

872 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:
Vahlø gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

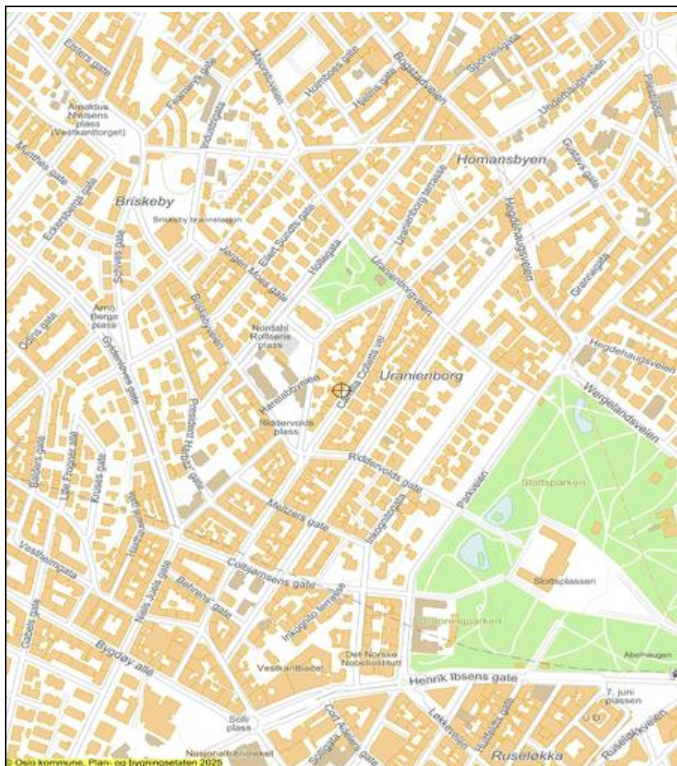
Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003 05 58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Opp.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postno/mat@pbe.oslo.kommune.no



Oversiktskart

Adr.: Camilla Colletts vei 8
Gnr bnr : 213 / 43

Bydel : FROGNER
Skolekrets (2020/2021): Uranienborg



Dato: 18.08.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)





S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937, 1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, 1131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270898, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V31095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensninglinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/frområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1 jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringssspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringssspørsmålet alltid vurderes.



P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/VETLE THON ELLINGSEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0705/24
Vår referanse: 3809902/26910615
Bestilling: C3 2025-08-18 (5) 45

Dato
18.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
20773	105	4.4.1986	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	213	43	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 1986/20773/105
Attesteringsstidspunkt 2025-08-18 10:36

Side 1 av 14

DAGBOKFØRT

Tinglysingsstempel

04 APR. 66 020773

Begjæring om oppdeling
i eierseksjoner
TILLEGGSSSEKSJONERING

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes
tinglysingssdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal
være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.

BYSKRIVEREN I OSLO

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 213	Bnr. 43	Fnr.	Kommune OSLO
2. Eier	Navn		Fødselsdato (dag, mnd., år)	
	Bernhard Funder		180412	
	Christian Reim		300945	
	Torér Frogner Berg		300544	
	Mads T. Andenæs		270757	
	Svein Mønnesland		261043	
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	<p>Undertegnede erklærer at</p> <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).</p> <p>b) fastsattelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetenes areal eller <input type="checkbox"/> bruksenhetenes innbyrdes verdi</p> <p>c) <input checked="" type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).</p> <p>eller</p> <p><input type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.</p> <p>eller</p> <p><input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.</p> <p>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å svi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).</p>			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheter og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Avskriftens riktighet bekreftes

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-83



Attestert kopi av dok.nr. 1986/20773/105
Attesteringsstidspunkt 2025-08-18 10:36

Side 2 av 14

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
		1956			
1	2	3	1	2	3
1	B	190	21		
2	B	195	22		
3	B	209	23		
4	B	219	24		
5	B	209	24		
6	B	219	26		
7	B	209	27		
8	B	219	28		
9	B	133	29		
10	B	154	30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		1956/1956	Sum teller skal stemme med nevner		
Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler					
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.					
7. Supplerende tekst					
Sameiet forbeholdes panterrett for kr. 5.000,- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Panteretten er uten oppdrinnsrett, og skal til enhver tid ligge efter 90 % av lånetakst.					
Dato		Hjemmelshaver(nes) underskrift			
Sted		Se vedlegg			
Dokumentet returneres til:					
Navn		Adresse		Telefon	



Attestert kopi av dok.nr. 1986/20773/105
Attesteringsstidspunkt 2025-08-18 10:36

Side 3 av 14

Som hjemmelsinnehavere til eiendommen gnr. 213 bnr. 43
seksjonene 1 - 8, samtykkes herved i reseksjoneringen.

Bernhard Funder

Bernhard Funder
snr. 1,4,5 og 8

~~ektefelle~~

Jeg er gift, men eiendommen tjener
ikke til felles bolig for meg og
min ektefelle, heller ikke er
felles ervervsvirke knyttet til
eiendommen.

Christian Reim

Christian Reim
snr. 2

ugift

~~ektefelle~~

Torer Frogner Berg

Torer Frogner Berg
snr. 3

Siri Nance

ektefelle

Mads T. Andersen

Mads T. Andersen
snr. 6

ugift

~~ektefelle~~

Svein Mønnesland

Svein Mønnesland
snr. 7

Lisbeth Mønnesland

ektefelle

Undertegnede bekrefter herved at ovennevnte har vedkjent
seg sin underskrift i vårt nærver og er over 18 år.
Vi er myndige og bosatt i Norge.

Torer Frogner Berg

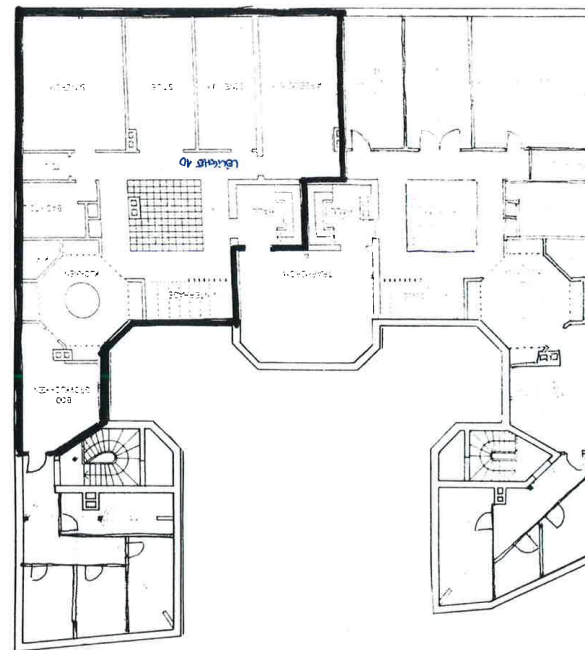
[Signature]



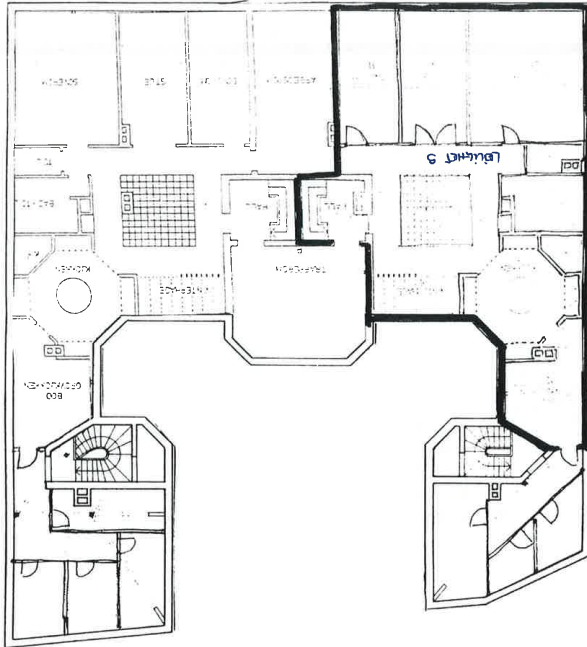
Attestert kopi av dok.nr. 1986/20773/105
Attesteringsstidspunkt 2025-08-18 10:36

Side 4 av 14

ETASJEPLAN : Camilla Colletsv. 8
LOFT Gnr. 213 bnr. 43 i Oslo

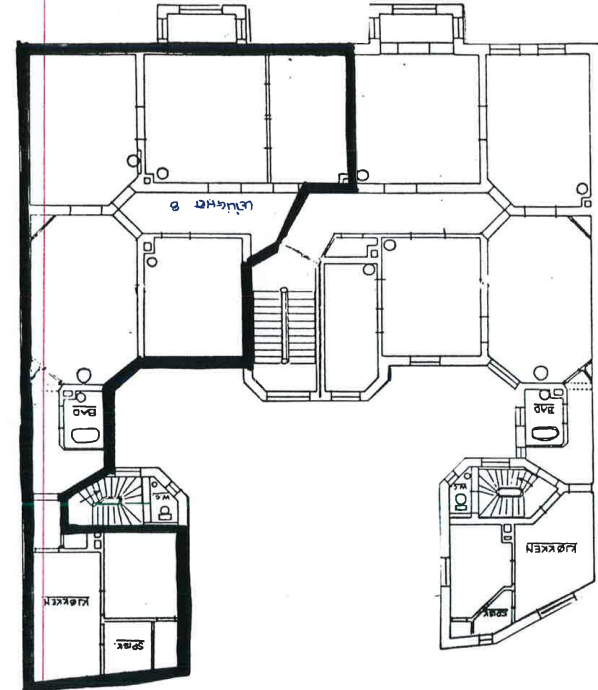


ETASJEPLAN: Camilla Colletsv. 8
LOFT Gnr. 213 bnr. 43 i Oslo



ETASJEPLAN: Camilla Colletsv. 8
Gnr. 213 bnr. 43 i Oslo

4.ETG.

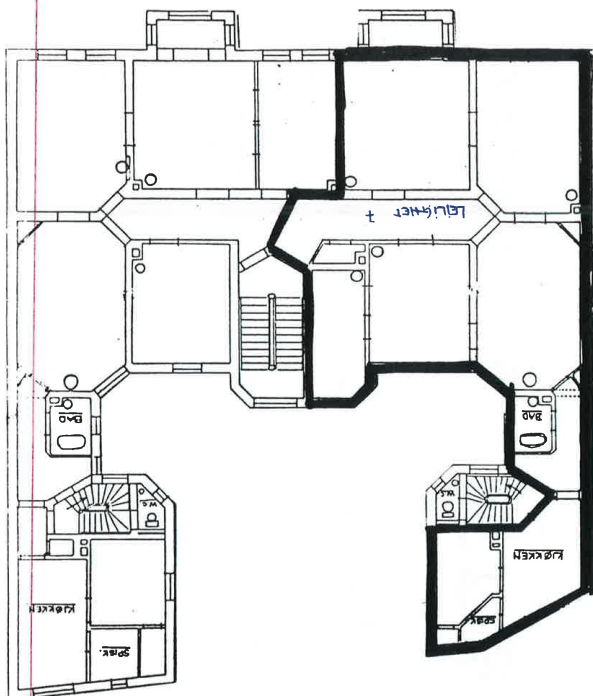




Attestert kopi av dok.nr. 1986/20773/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-18 10:36

Side 7 av 14

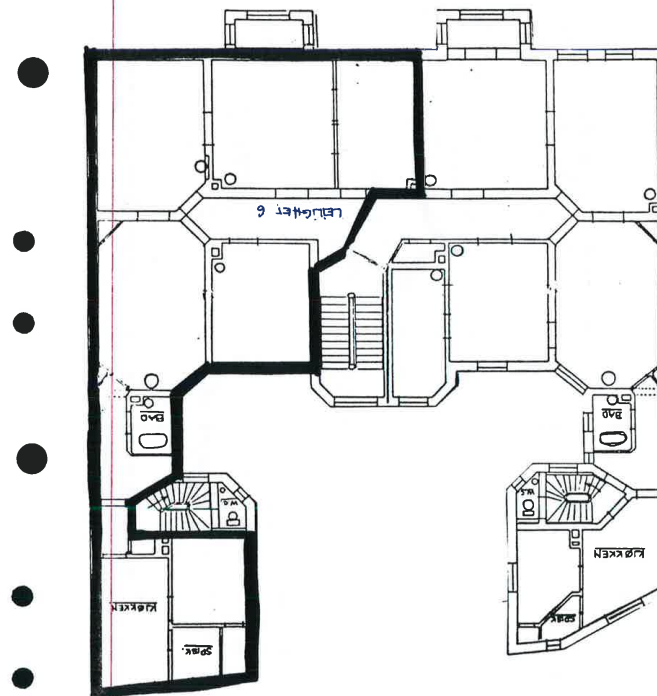
ETASJEPLAN: Camilla Colletsv. 8
Gnr. 213 bnr. 43 i Oslo
4.ETG.



Attestert kopi av dok.nr. 1986/20773/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-18 10:36

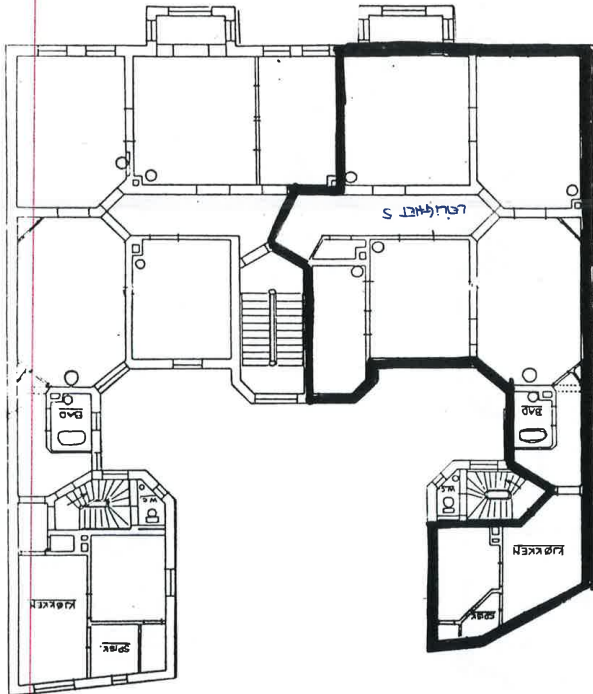
Side 8 av 14

ETASJEPLAN: Camilla Colletsv. 8
Gnr. 213 bnr. 43 i Oslo
3.ETG.



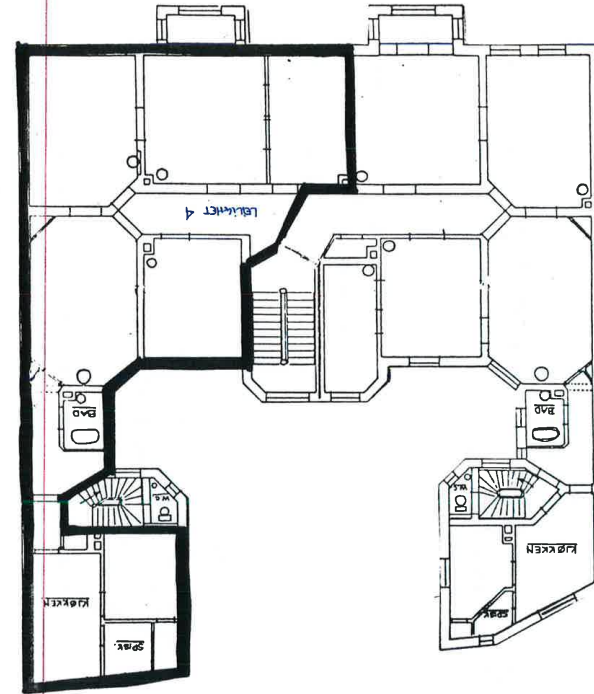
ETASJEPLAN: Camilla Colletsv. 8
Gnr. 213 bnr. 43 i Oslo

3. ETG.



ETASJEPLAN: Camilla Colletsv. 8
Gnr. 213 bnr. 43 i Oslo

2. ETG.



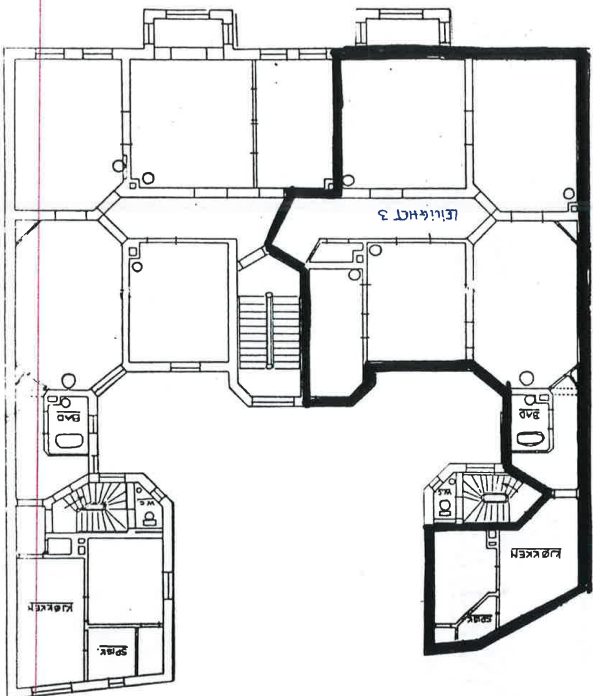


Attestert kopi av dok.nr. 1986/20773/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-18 10:36

Side 11 av 14

ETASJEPLAN: Camilla Colletsv. 8
Gnr. 213 bnr. 43 i Oslo

2. ETG.

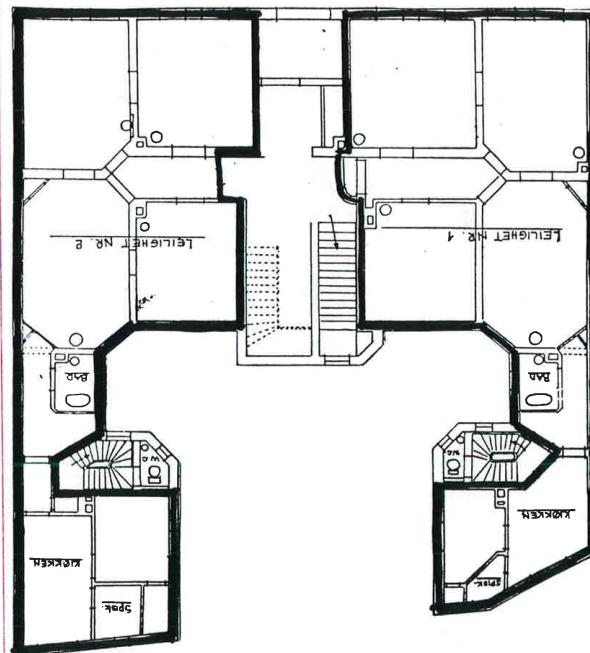


Attestert kopi av dok.nr. 1986/20773/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-18 10:36

Side 12 av 14

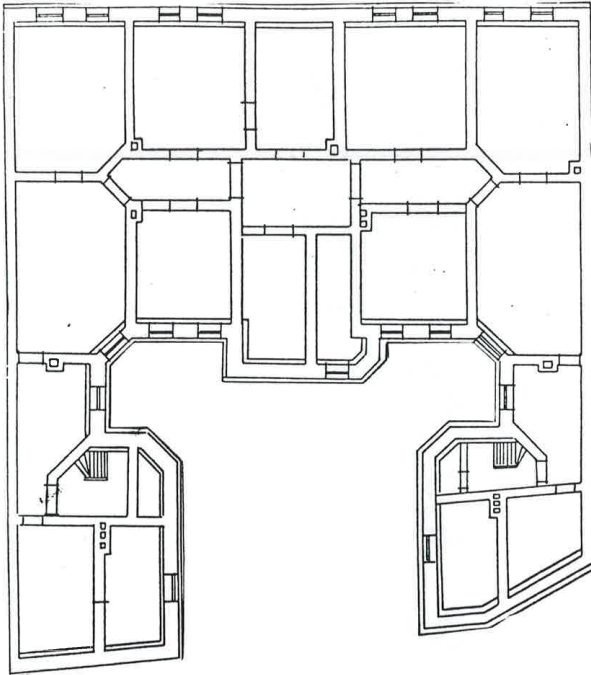
ETASJEPLAN: Camilla Colletsv. 8
Gnr. 213 bnr. 43 i Oslo

1. ETG.



ETASJEPLAN: Camilla Colletsv. 8
Gnr. 213 bnr. 43 i Oslo

UNDERETG:

**DAGBOKFØRT**

04.APR.86 020773

BYSKRIVEREN I OSLO



P33 EIENDOMSMEGLING AS
 V/VETLE THON ELLINGSEN
 PARKVEIEN 33B
 0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
 Deres referanse: 14-0705/24
 Vår referanse: 3809903/26910620
 Bestilling: C3 2025-08-18 (5) 43

Dato
 18.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
502110	105	3.2.1976	ERKLÆRING/AVTALE SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	213	43	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://sneiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
 Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
 Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
 Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
 E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



B E G J Æ R I N G

til

Byskriveren i Oslo, gamle byområde,

om oppdeling av eiendommen Camilla Colletts vei 8, Oslo,
i eierseksjoner.

1. Jeg begjærer eiendommen Camilla Colletts vei 8, Oslo, delt opp i 8 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameierbrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over de rom som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.
2. Sameiet forbeholdes herved panterett for kr. 5.000,- i hver seksjon til dekning av felles utgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter 90 % av første tinglyste overdragelsessum ~~til de seksjonene som er tillagt panterett.~~ Sameiet plikter å vike prioritet til etter 90% av senere lånetakster. ~~Panteretten er uten opprinningsrett.~~
3. De enkelte sameiere og leieboere har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.
4. Ved vesentlig misligholdelse fra beboernes side kan sameiet pålegge ham å fraflytte leiligheten.
5. Hver seksjon skal ha rett til bruk av 1 kjellebod og 1 loftsbod etter sameiets anvisning til enhver tid.
6. Fordelingsliste.

Seksjon nr.	Leil. nr.	Stg. nr.	Antall beboelsesrom	Br. areal kvm.	Sameierbrøk
1	1	1	5	190	190/1669
2	2	1	5	195	195/1669
3	3	2	6	209	209/1669
4	4	2	6	219	219/1669
5	5	3	6	209	209/1669
6	6	3	6	219	219/1669
7	7	4	6	209	209/1669
8	8	4	6	219	219/1669

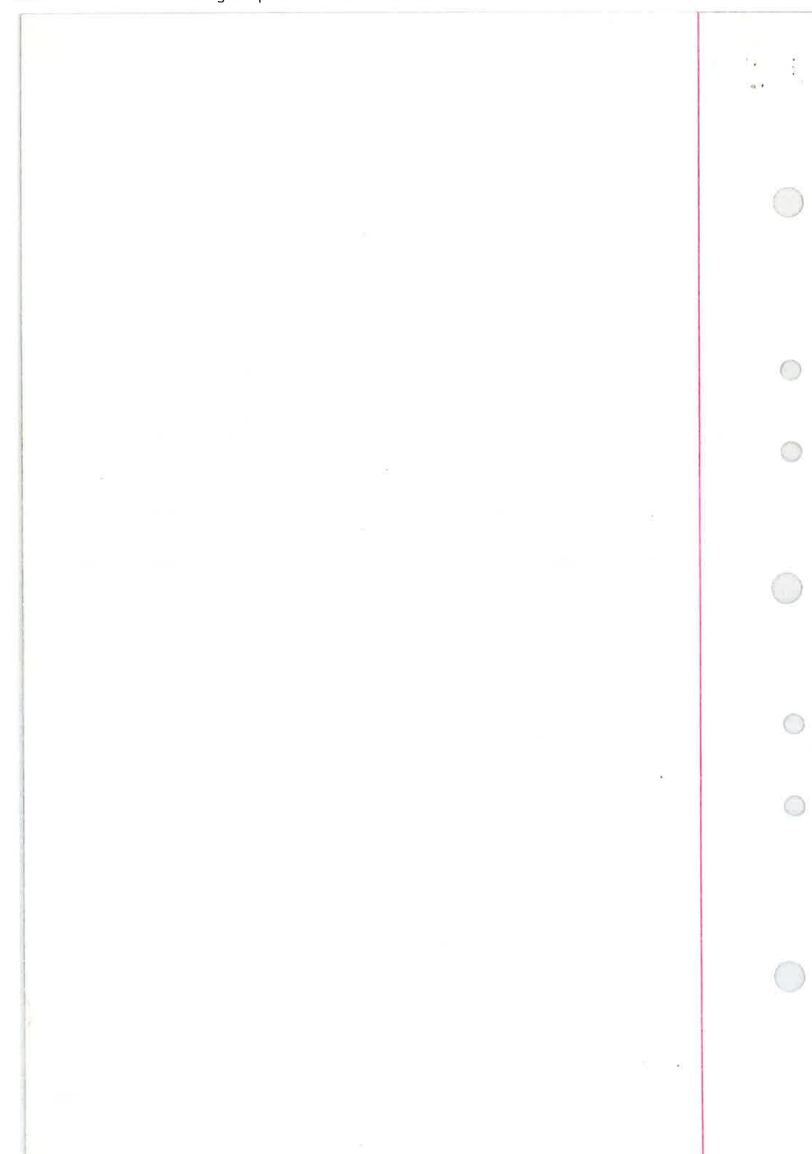
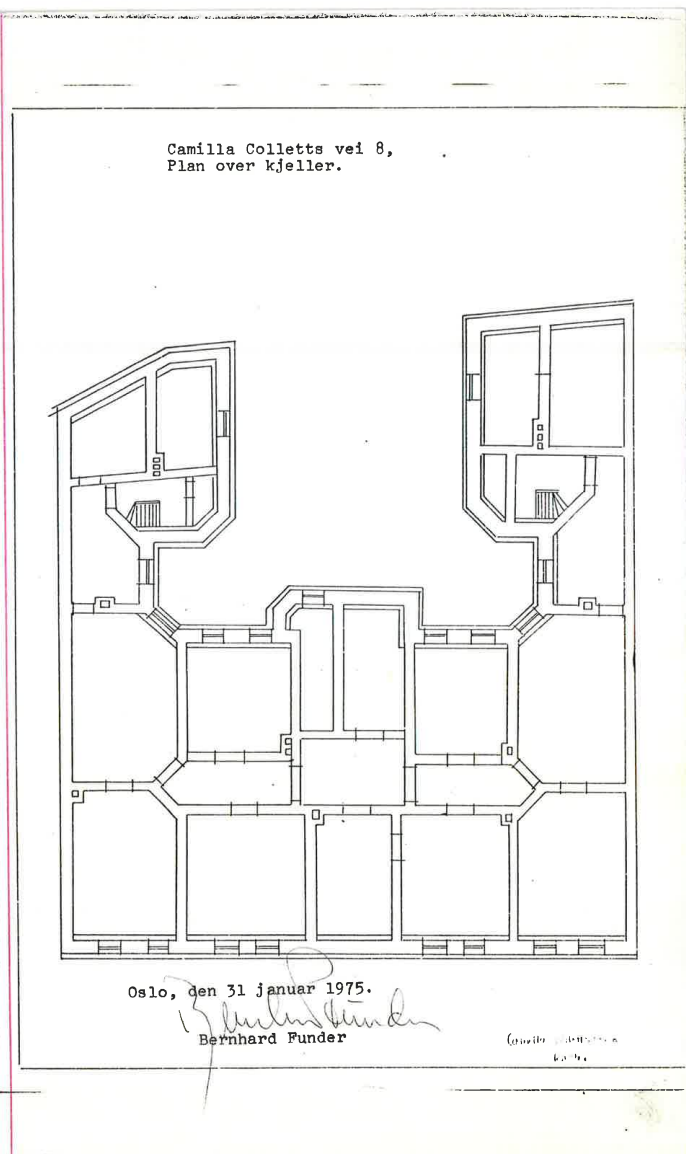
1669/1669

Tinglysningsgjenpart av begjæringen samt etasjeplaner og oversiktskart med gjenparten vedlegges.

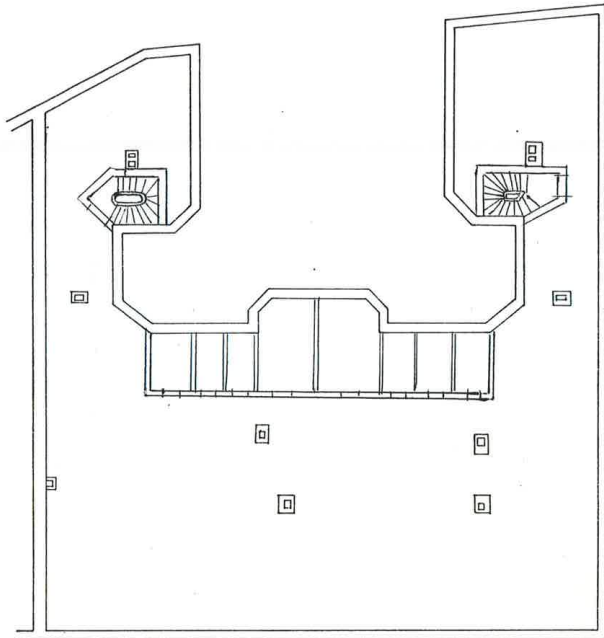
Oslo, den 31 januar 1976

Bernhard Funder

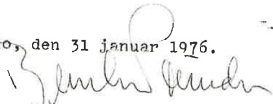




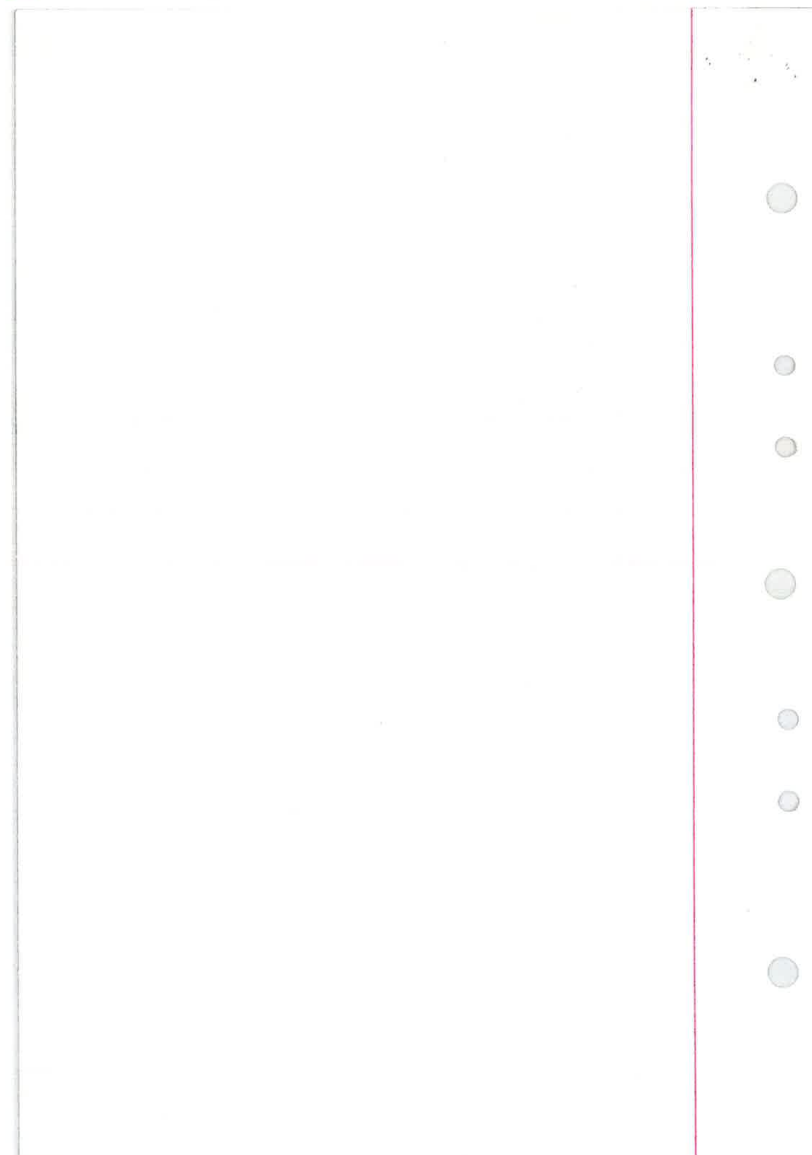
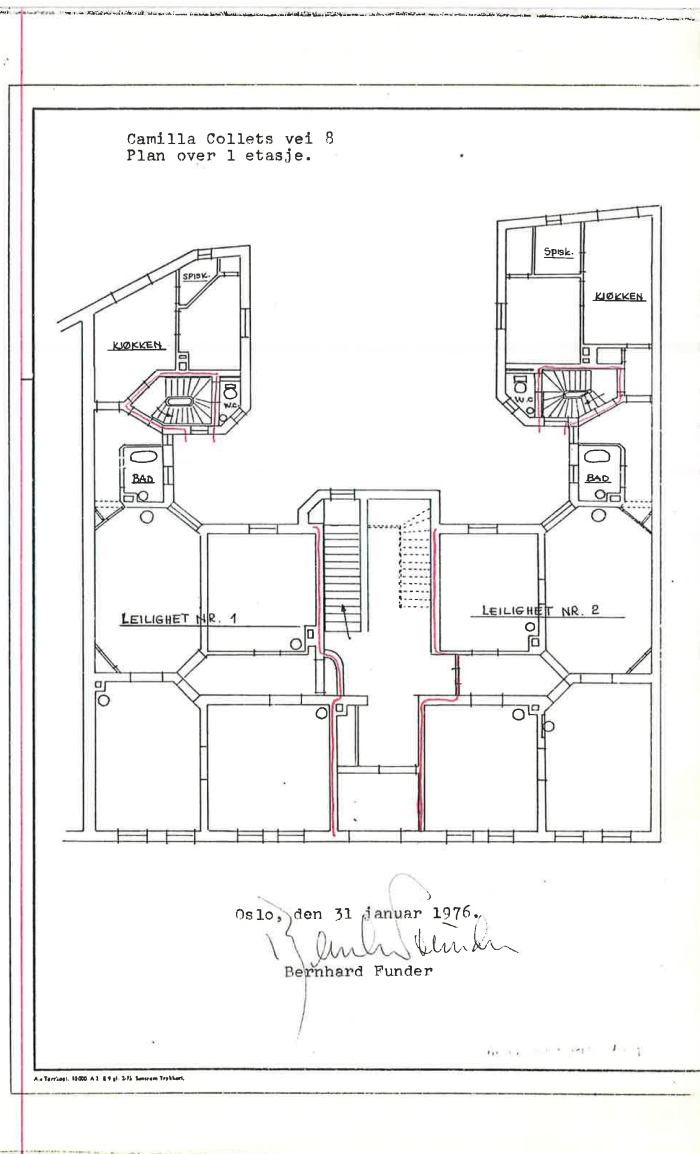
Camilla Colletts vei 8
Plan over loft.

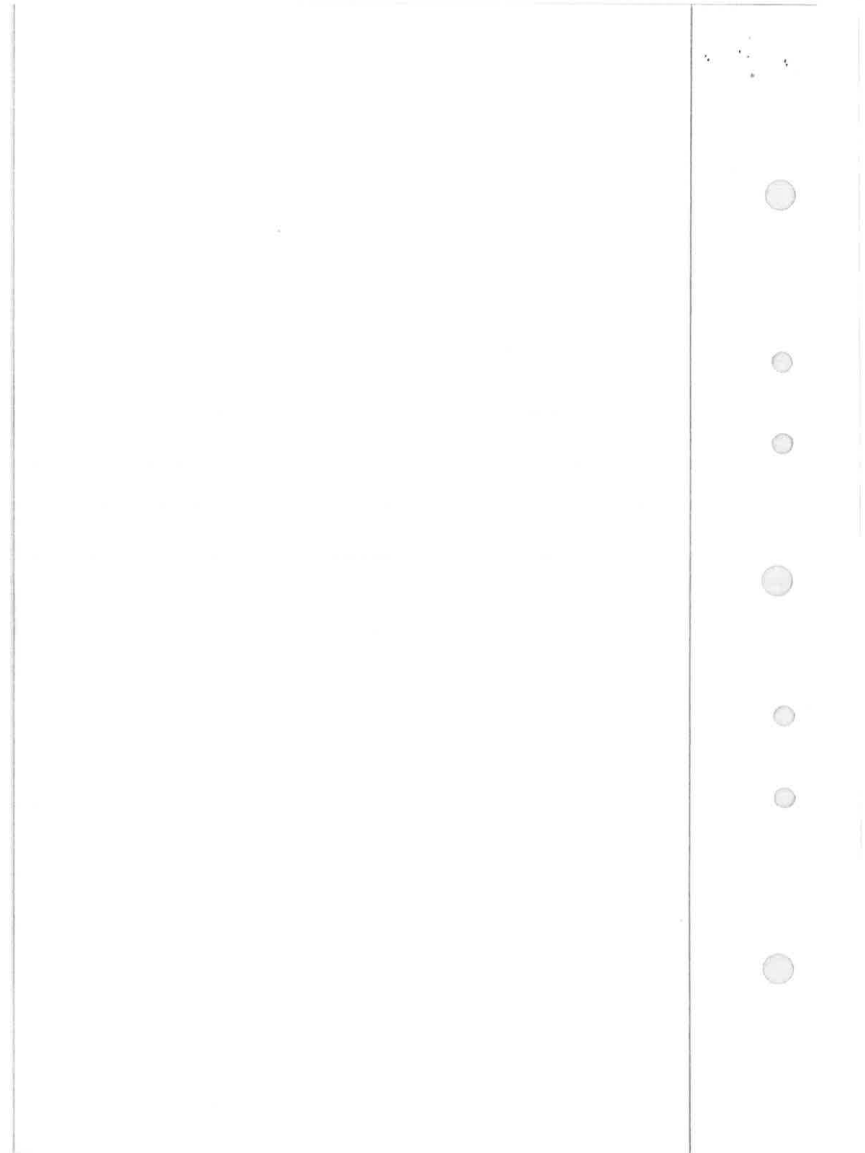
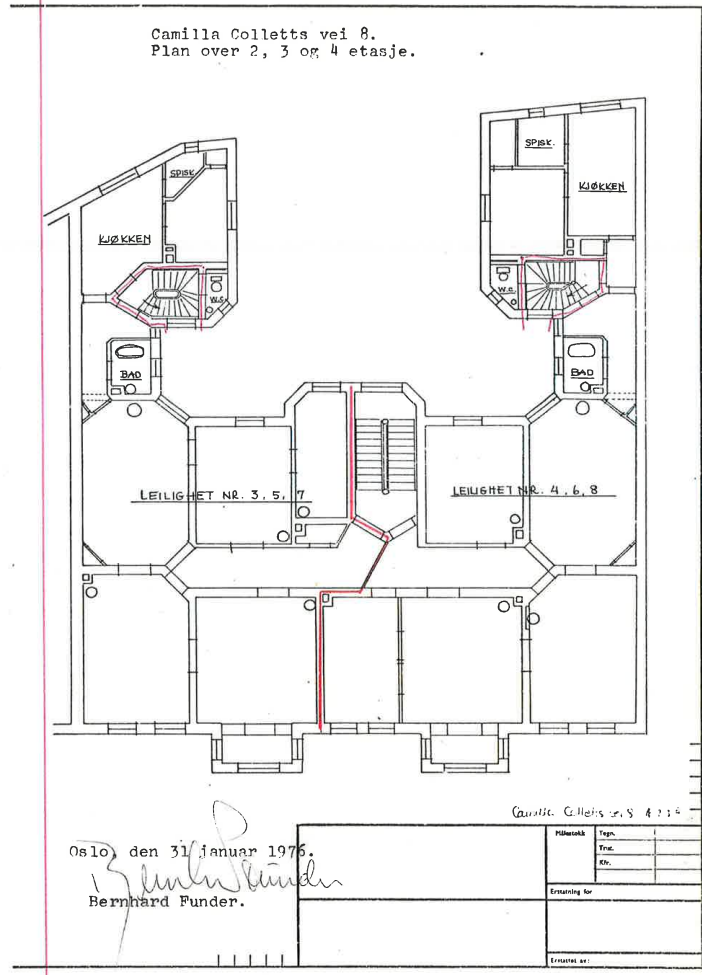


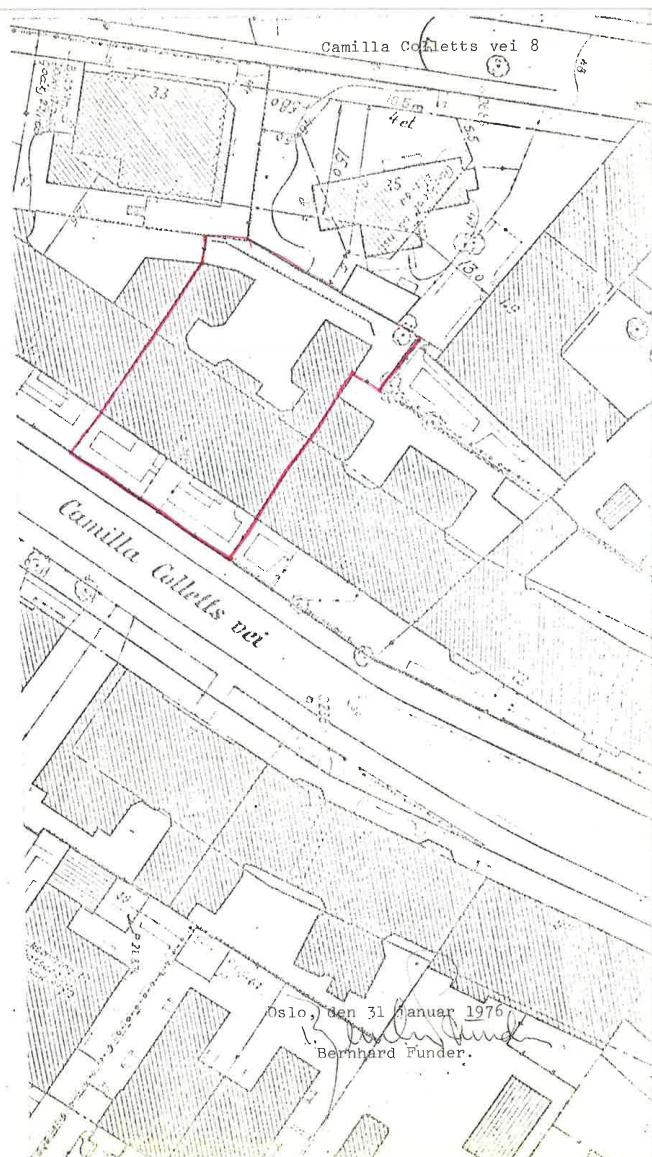
Oslo, den 31 januar 1976.


Bernhard Funder

Camilla Colletts vei 8
Loft



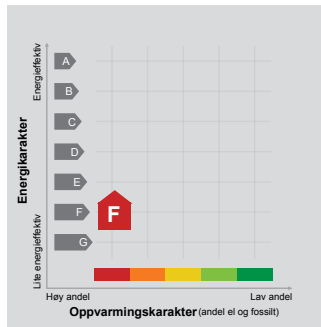






ENERGIATTEST

Adresse	Camilla Colletts vei 8
Postnummer	0258
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	213
Bruksnummer	43
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-167887
Dato	12.09.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette av 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)

- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Montering tetningslister**

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

- **Luft kort og effektivt**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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: 1896
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 202
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
 Ved
Ventilasjon Periodisk 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/>)

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.

Plattens tittel energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Uteettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 2: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbånd kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Uteettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygnings lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Brukertiltak

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til spareusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til spareusj eller allerede har spareusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye spareusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 14: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du

trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

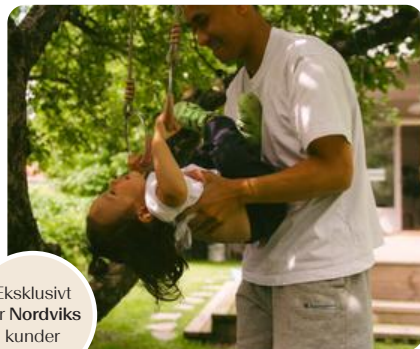
Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:
<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen

detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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 tunerene/ dekodere/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER

av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER.

Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.**15. UTENDØRS INNRETNINGER**

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

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 Eiendomsmeidlerforbund, 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 avvike 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 budgiverne 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 AVTALERETTLIGE 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.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Camilla Colletts vei 8 0258 OSLO

Betegnelse: Gnr 213, bnr 43, snr 7 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

