NORDVIK

Camilla Colletts vei 1A

6 soverom | 186 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Camilla Colletts vei 1A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
33	Om boligen
44	Vedlegg
77	Egenerklæringsskjema
89	Andre vedlegg
117	Nabolagsprofil
119	Kontaktinfo
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.06.2026

Nøkkelinformasjon



Klassisk og eksklusiv leilighet oppusset i 2022 - 6 sov - 3 bad - Balkong - Attraktiv beliggenhet - Mulighet for hybel

Prisantydning	**21 500 000,-**
Omkostninger	**538 590,-**
Totalpris	**22 038 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 180,-**
BRA-i	**186 kvm**
Soverom	**6**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1897**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Camilla Colletts vei 1A!

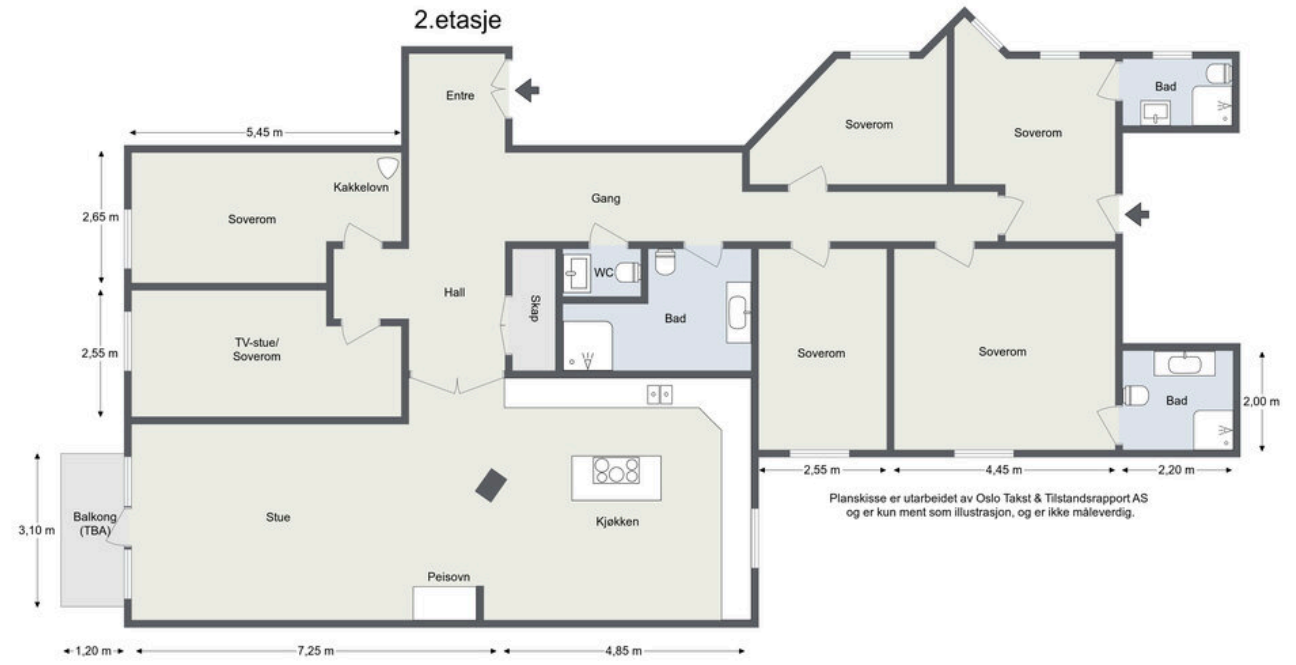
Praktfull leilighet i en herskapelig bygård fra 1897, attraktivt beliggende på Frogner ved Riddervolds plass. Her kombineres klassisk arkitektur, vakre originale detaljer og moderne komfort i et gjennomført og tidløst uttrykk. Beliggenheten er både sentral og tilbaketrukket, med umiddelbar nærhet til byens beste restauranter, butikker og parker.

-Herskapelig leilighet i klassisk bygård fra 1897
-Oppgradert i 2022 og holder gjennomgående høy standard
-Eksklusivt kjøkken fra 2022
-Hovedbad fra 2022
-Vestvendt balkong m/optimale solforhold
-Bevarte originale detaljer og utsmykninger
-Tre bad, gjestetoalett og tre rolige soverom mot bakgård
-God planløsning m/mulighet for hybeldel
-Opsjon på parkering*
-Fasaderehabilitering ferdigstilt 2025

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 186 kvm
Total BRA: 186 kvm

Camilla Colletts vei 1 A



Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 186 kvm
Total BRA: 186 kvm

Camilla Colletts vei 1 A


























uooker






































Miele




Would
Chanel
do it?


Would
Chanel
do it?














1





Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0367/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Camilla Colletts vei 1A, 0258 OSLO
Gnr 213, bnr 36, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Morten Andreassen
Camilla Skouverøe

Kjøpesum og omkostninger
21 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
537 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
538 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
551 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
22 038 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
22 051 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1897

Etasje
2

Antall soverom
6

Arealer
BRA-i: 186 kvm
BRA-e: 22 kvm
Totalt BRA: 208 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 186 kvm. Bad 1, bad 2, bad 3, entré, kjøkken, toalettrom, hall, garderobe, gang, spisestue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5.
Total BRA: 186 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 22 kvm. To kjellerboder.
Total BRA: 22 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:
Leiligheten disponerer to kjellerboder. En på ca. 8 m^2, og en på ca. 14 m^2.

Innhold
Leilighet beliggende i byggets 2. etasje. Det er adkomst via felles trappeoppgang. Oppgangen har porttelefon.

Leiligheten inneholder:
Entré, hall, garderobe, gang, kjøkken, spisestue, toalettrom, hovedbad, en suite-bad tilknyttet hovedsoverommet, hybelbad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5 og soverom 6.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré med flislagt gulv og komfortabel gulvvarme. Her er det god plass til å sette fra seg sko og yttertøy, samtidig som rommet gir et umiddelbart godt førsteinntrykk av boligen.

GANG:
Gangen fremstår som både stilren og funksjonell, med lys enstavs parkett, lune veggfarger og gjennomgående materialvalg av høy kvalitet. De plassbygde garderobeskapene gir svært gode oppbevaringsmuligheter og er utformet i samme uttrykk

som øvrig innredning, noe som bidrar til et harmonisk og helhetlig preg. Innfelte downlights sørger for behagelig belysning, mens den gode takhøyden forsterker den luftige romfølelsen.

LYS OG LUFTIG STUE M/UTGANG TIL BALKONG:
Stuen er lys og luftig med store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp. De lune fargetonene på veggene, kombinert med god takhøyde, profilerte lister og en dekorativ takrosett, skaper en varm og innbydende atmosfære. Planløsningen gir stor fleksibilitet med god plass til både sofagruppe og TV-møblement. Gulvet er belagt med en-stavs parkett som harmonerer godt med de gjennomgående material- og fargevalgene. I stuen er det også en vedfyrt peisovn som tilfører rommet både varme og atmosfære, og som fungerer som et naturlig samlingspunkt på kjølige dager.

Fra stuen er det utgang til en klassisk vestvendt balkong på ca. 3,7 m² med optimale solforhold. Balkongen er et sjarmerende innslag ved boligen, med dekorativt smijernsrekkverk og utsyn mot den vakre murgårdsbebyggelsen som kjennetegner Frogner. Her ligger forholdene til rette for å nyte rolige stunder i solen med en kopp kaffe eller et glass vin, omgitt av områdets særpregede og historiske atmosfære.

STORT OG SJARMERENDE SPISEKJØKKEN:
Kjøkkenet fremstår som et av boligens absolutte høydepunkter. Det stilrene kjøkkenet fra 2022 har en moderne utforming med rikelig skap- og benkeplass, og kombinerer funksjonalitet med eksklusive materialvalg. Kjøkkeninnredningen har elegante, profilerte fronter i en dempet og tidløs fargetone, samt benkeplate i kompositt med integrert oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. De mange overskapene helt opp til himlingen gir svært gode oppbevaringsmuligheter, samtidig som de bidrar til et eksklusivt og helhetlig uttrykk.

Kjøkkenet er utformet med en praktisk kjøkkenøy som skaper en naturlig samlingsplass i rommet, enten det er til matlaging, servering eller hyggelige samtaler rundt kjøkkenbenken.

Kjøkkenet er videre utstyrt med en eksklusiv Quooker-kran som leverer kokende, avkjølt og kullsyreholdig vann direkte fra kranen. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av stekeovn, dampovn, vinskap, kjøl-/fryseskap, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenet har integrert avtrekk i platetoppen, nedfelt i benkeplaten, med avkast direkte ut. Det er montert komfyrvakt. Dette er et kjøkken som ligger godt til rette for både hverdagsbruk og sosiale sammenkomster.

SEKS SOVEROM:
Soverommene er romslige og innbydende, med god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig møblement. To av soverommene har direkte adkomst til baderom, noe som gir en praktisk og komfortabel romløsning. På ett av soverommene finner du en sjarmerende, eldre kakkelovn som tilfører rommet karakter og atmosfære, samtidig som den gir behagelig varme på kjølige dager. De store vindusflatene sørger for godt lysinnslipp, mens de delikate overflatene danner et godt utgangspunkt for personlig innredning. Rommene er fleksible og kan enkelt tilpasses ulike behov, enten du ønsker barnerom, gjesterom, hjemmekontor eller en kombinasjon av disse. Med eget tilhørende baderom kan det ene soverommet enkelt tilpasses som en separat hybeldel, noe som gir fleksible bruksmuligheter og potensial for ekstra leieinntekter. Det ene soverommet blir brukt som TV-stue, men kan også brukes som soverom.

HOVEDBAD:
Delikat, flislagt baderom med elektrisk gulvvarme, oppusset i 2022. Badet er innredet med vegghengt toalett, servant med tilhørende innredning, speil og belysning, samt dusjhjørne med vegg i herdet glass. Det er opplegg for vaskemaskin, og elektrisk avtrekksvifte sørger for god ventilasjon.

MASTERBAD:
Stilrent og flislagt baderom med behagelig elektrisk gulvvarme og downlights i himlingen. Badet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne med vegg og dør i herdet glass, samt servant med benkeplate i kompositt, tilhørende skap, speil og belysning.

BAD V/HYBELDEL:
Lekkert, flislagt baderom med behagelig elektrisk gulvvarme. Badet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne med vegg og dør i herdet glass, samt servant med tilhørende innredning, skap, speil og belysning.

TOALETTROM:
Praktisk toalettrom med flislagt gulv. Rommet er innredet med vegghengt Geberit AquaClean Mera Comfort dusjtoalett, servant og speil.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer to romslige kjellerboder på ca. 8 m² og 14 m², som gir svært gode oppbevaringsmuligheter. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Nyere to-fløyet hovedinngangsdør i original stil. Brannklassifisert B30. Boligen har også en nyere inngangsdør til hybeldelen, brann og lydklassifisert. B-30/38dB
Vinduer: malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene er opplyst å være fra 2001 basert på tidligere salgsoppgaver. Isolerglassene er opplyst skiftet i 2025. Originale doble vinduer med koblede glass og karm/ramme i tre mot Camilla Collettsgate.
Balkongdør: Nyere balkongdør og vindusfelt rundt med 2-lags isolerglass.
Innerdører: Innvendig er det nyere 4-speils fyllingdører i original stil, i trekarm.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon i boligen, med

veggventiler/vindusventiler for tilluft og avtrekk på våtrom/kjøkken.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på 50 Amp. Det er også underfordelerskap inne i boligen, og i hybeldelen.
Oppvarming: Boligen er oppvarmet med varmefolie under parkettgulvene og elektriske varmekabler på bad og i entré. I tillegg er det en vedfyrt peisovn i stuen, samt en eldre kakkelovn på ett av soverommene.
Varmtvannsbereder: Boligen har en 300 liters varmtvannsbereder av nyere type med smartstyring. Boligen har også en 120 liters varmtvannsbereder for hybeldel.

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

Parkering
Selger leier i dag to parkeringsplasser i nærliggende garasjeanlegg i Skovveien 35, hvorav én plass har tilgang til elbillader. Ny eier gis mulighet til å overta leieforholdene, forutsatt utleiers samtykke. Månedlig leie utgjør kr 2.630 for plass uten lader og kr 3.386 for plass med lader.

Sameiet disponerer 4 felles parkeringsplasser i stikkvei som kan disponeres av beboere, besøkende og for eksempel håndverkere. Det er utarbeidet egne regler for bruken av disse slik at man ikke kan parkere der fast utover 2 sammenhengende døgn, slik at de stort sett alltid er tilgjengelige når man trenger en plass i et kortere tidsrom

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 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
Boligen er betydelig oppgradert i 2022 med oppgraderinger av overflater, kjøkken og våtrom.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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: Rørlegger Odd Jensen AS MM Elektro AS Premium Bygg og Renhold AS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: MarBud AS

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei
Eventuell kommentar: Det ligger endel bilder i boligmappa

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: JPL AS - totalrenovering av fasade - kostnad 3 790 000

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: MM Elektro AS - 2022.

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.
- Ja
Beskriv: Observert rotter i kjeller - tror ikke fellene har fanget noen de siste årene- sameiet har skadedyravtale

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
Eventuell kommentar: Sameiets prioriteringsliste, men ikke vedtatt, de neste 1-10 årene er: Utbedring av skader på endevegg stallbygning og fasade mot Oscarsgate · Skifte av dør mot lufteområde mot Riddervoldsgate · Murpuss og tetting mot skadedyr i kjelleren · Branndører fra baktrapper inn til loftsboder · Maling av vinduskarmer mot sør og øst (mot bakgård Riddervoldsgate) · Utskiftning av taktekking – Innen ca 4-6 år

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Nei
Eventuell kommentar: Badet mot baktrapp har underdimensjonerte varmekabler. Det er kaldt om vinteren.

Bygningssakkyndig
Tony Moe

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Vinduer - 1
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Våtrom > 2. Etasje > Bad Masterbad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 2. Etasje > Bad Masterbad > Overflater Gulv
- Våtrom > 2. Etasje > Bad Masterbad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 2. Etasje > Bad Masterbad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 2. Etasje > Bad Hybelbad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 2. Etasje > Bad Hybelbad > Overflater Gulv Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad Hybelbad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 2. Etasje > Bad Hybelbad > Sanitærutstyr og innredning

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Våtrom > 2. Etasje > Bad Masterbad > Ventilasjon
- Våtrom > 2. Etasje > Bad Hybelbad > Ventilasjon
- Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Bygningsdeler som har fått TGIU:
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe på vegg i gang
- Lampe på vegg kjøkken
- Taklamper i hovedstue og hovedsoverom

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Overdragelse av seksjon kan ikke skje til utleievirksomhet. Dette (denne restriksjonen) gjelder ikke seksjon 11. Fremleie i enkelttilfeller av leilighet, gjelder ikke enkeltrom, skal godkjennes av styret, men styret kan ikke nekte å gi slik godkjennelse 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.

Energi og oppvarming

Energimerking
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.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen er oppvarmet med varmefolie under parkettgulvene og elektriske varmekabler på bad og i gang. I tillegg er det en vedfyrt peisovn i stuen, samt en eldre kakkelovn på ett av soverommene.

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 180,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer blant annet forretingsførsel, drift og vedlikehold, bygningsforsikring, kabel-tv/internett, strøm fellesareal m.m.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt
Kr 10 476,- pr. 01.01.2026
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 6 562 585,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 15 803 693,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
SAMEIET CAMILLA COLLETTSV 1, orgnr. 976 231 937

Om sameiet
Sameiets navn er Camilla Colletts vei 1 og består av 11 seksjoner.

Fasaderehabilitering er nylig gjennomført:
Sameiet gjennomførte omfattende fasaderehabilitering i perioden august 2024 til februar 2025.
Totalkostnaden er anslått til ca. 3,4 millioner kroner.
Sameiet hentet inn finansiering på ca. 3,8 millioner kroner gjennom lån og/eller ekstra innbetalinger

Fremtidig vedlikhold planer i sameie:
Nytt balkongulv og tetting etter lekkasje fra takterasse på venstre side . Montering av 4 utelamper på fremsiden etter fasaderehabiliteringen . Utbedring av skader på endevegg stallbygning og fasade mot Oscarsgate . Skifte av dør mot lufteområde mot Riddervoldsgate . Murpuss og tetting mot skadedyr i kjelleren . Branndører fra baktrapper inn til loftsboder . Maling av vinduskarmer mot sør og øst (mot bakgård Riddervoldsgate) .
Taktekking - Innen ca 5år Prioritering og omfang vil bli diskutert på årsmøtet. Styret vil deretter komme tilbake med informasjon om endelige kostnader og valg av leverandører.

Overdragelse av seksjon kan ikke skje til utleievirksomhet. Dette (denne restriksjonen) gjelder ikke seksjon 11. Fremleie i enkelttilfeller av leilighet, gjelder ikke enkeltrom, skal godkjennes av styret, men styret kan ikke nekte å gi slik godkjennelse uten saklig grunn.

Sameiets prioriteringsliste, men ikke vedtatt, de neste 1-10 årene er:
- Utbedring av skader på endevegg stallbygning og fasade mot Oscarsgate
- Skifte av dør mot lufteområde mot Riddervoldsgate
- Murpuss og tetting mot skadedyr i kjelleren
- Branndører fra baktrapper inn til loftsboder
- Maling av vinduskarmer mot sør og øst (mot bakgård Riddervoldsgate)
- Utskiftning av taktekking – Innen ca 4-6 år

Fremtidige kostnader kan komme:
Styret opplyser at kommende vedlikeholdsarbeider vil bli fordelt mellom seksjonseierne etter sameiebrøk, og at behov for ekstra innbetalinger vil bli fremlagt separat.

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16368944363, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 08.06.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 217
Saldo per 08.06.2026: 300 249
Andel av saldo: 0
Første termin: 01.11.2024Første avdrag: 01.12.2024 (siste termin 01.07.2044)
Felleslån vedlikehold

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 58 618,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2024 viser et underskudd på kr 316.868, hovedsakelig som følge av den omfattende fasaderehabiliteringen som ble gjennomført i 2024/2025. For 2025 er det budsjettert med et mindre overskudd på kr 16.000, og årsmøtet vedtok å videreføre felleskostnadene på dagens nivå. Sameiet opplyser samtidig at sluttoppgjøret etter fasaderehabiliteringen fortsatt ikke er endelig avklart.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Overdragelse av seksjon kan ikke skje til utleievirksomhet.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Styret innkaller til dugnad to ganger i året for å få utført hagearbeid og enkelt vedlikehold av eiendommen.

Dyrehold
Sameiets vedtekter og husordensregler inneholder ingen begrensninger for dyrehold.

Sameiets forsikring
IF Skadeforsikring
Polisenr. SP6464499

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 833 kvm (Eiertomt)
Meget pen, opparbeidet forhave. Stensatt og hellelagt inngangsparti. Gruslagt indre gårdsrom med sykkelparkering etc.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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 på høyre side 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 visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en særdeles attraktiv beliggenhet på Frogner, med en av områdets mest ettertraktede adresser – like bak Slottet. Her bor du i et veletablert og representativt boligstrøk preget av vakre bygårder, klassisk arkitektur og grønne omgivelser. Både Slottsparken og Uranienborgparken ligger i umiddelbar nærhet, og området byr på noen av hovedstadens beste rekreasjonsmuligheter.

Nabolaget er kjent for sitt rike utvalg av restauranter, kafeer og spesialforretninger. I kort gangavstand finner du populære serveringssteder som Park 29, Lorry, Kastellet, Campo de' Fiori, Olivia og FYR Bistronomi & Bar, i tillegg til et bredt utvalg av mote-, interiør- og livsstilsbutikker langs Hegdehaugsveien, Bogstadveien og Bygdøy allé.

Området har svært gode kollektivforbindelser med buss, trikk, tog og flytog. Nærmeste bussholdeplass, Uranienborgveien, ligger rett ved eiendommen, og det er kun ca. 12 minutters gange til Nationaltheatret stasjon med tog-, T-bane- og flytogforbindelser.

For den aktive finnes flere treningssentre i nærområdet, herunder EVO Oscars gate, SATS Bislett og SATS Solli Plass, samt Bislett Bad. Kulturtilbudene er mange, med blant annet Litteraturhuset, Kunstnernes Hus og flere av byens fremste gallerier innen kort avstand.

Frognerparken med Vigelandsanlegget, Frognerbadet og Frogner stadion ligger en kort spasertur unna. Tjuvholmen og Aker Brygge byr på spennende restauranter, gallerier og sjøliv, mens båtene fra Rådhusbrygga gir enkel tilgang til Bygdøy og øyene i Oslofjorden.

Dagligvarehandel gjøres enkelt hos Kiwi, Rema 1000 og Joker i nærområdet. Fra eiendommen er det direkte gjennomgang til Hegdehaugsveien på dag- og kveldstid, noe som gir enkel tilgang til områdets omfattende servicetilbud.

For studenter og ansatte ved byens utdanningsinstitusjoner er beliggenheten ideell, med gode forbindelser til blant annet Universitetet i Oslo, OsloMet og Handelshøyskolen BI.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger expeditionsdokument datert i 1897. Et expeditionsdokument er forsiden av byggesaksmappen fra oppføringstidspunktet. Det vil i ettertid ikke bli gitt ferdigattest på bygninger som er oppført før 1998, jf. lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) § 21-10 5. ledd. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med

ferdigattest.

Komplette byggetegningene fra 1897 er utydelige og megler har ikke klart å tyde disse opp i mot dagens plantegning. Meglerforetaket har derfor ikke hatt mulighet for å kontrollere hvorvidt dagens bruk er byggesøkt, samsvarer med det som er byggesøkt, eller er godkjent. Kjøper overtar ansvaret for nevnte forhold.

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 regulert til byggeområde for boliger, i henhold til reguleringsplan S-2255, vedtatt 28.07.77. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For 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/

Pågående byggesaker:
Camilla Colletts vei 2 A - riving av glasskuppel og oppføring av tilbygg på takterrasse
Saksnummer: 202516513

Riddervolds gate 9 - installasjon av brannalarmanlegg
Saksnummer: 202605235

Riddervolds gate 10 - endring og rehabilitering av vinduer
Saksnummer: 202508850

Niels Juels gate 51 - etablering av heis
Saksnummer: 202520522

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/213/36/4:
29.02.1896 - Dokumentnr: 900596 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:36
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.1980 - Dokumentnr: 523857 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 80% AV FØRSTE TGL KJØPESUM
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.1980 - Dokumentnr: 523857 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 115/1000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I TILS 11 SEKSJONER

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 registert 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=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger

folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges 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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 dekningssalg 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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 172 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte (uten hjem.no) kr. 21 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging (kostnad for back-office) kr. 9 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 12 500,-

Samlet skal selger betale kr. 255 762,- 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. 3 900,-.

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 15. juni 2026

Megler
Paal Henning Molvær Jørgensen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97581254

Megler 2
Elise Alette Hansen, Eiendomsmegler
Tlf. 94832273

Meglerforetaket
Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

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, bredbånd 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).

Tilstandsrapport

Leilighet
Camilla Colletts vei 1 A, 0258 OSLO
OSLO kommune
gnr. 213, bnr. 36, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 208 m² BRA-i: 186 m²



Befaringsdato: 08.06.2026 **Rapportdato:** 13.06.2026 **Oppdragsnr.:** 12641-1308 **Eiendomsverdi ref nr:** GB7194

Autorisert foretak: Oslo Takst & Tilstandsrapport AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tony Moe

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har sertifiserte Takstingeniører og er medlemmer av Norsk Takst. Daglig leder Tony Moe er utdannet Takstingeniør gjennom Norges Eiendomsakademi (NEAK). Tony Moe har 19-års erfaring i byggebransjen, med Svennebrev og Mesterbrev i rørleggerfaget. I tillegg er han utdannet KEM-ingeniør (klima, Energi og Miljø). Tony Moe har bred og lang erfaring i VVS-faget, som prosjekterende, utførende, prosjektledelse, byggeledelse i store og små prosjekter, både privat og offentlig.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har den kompetansen som skal til for at du skal være trygg på at du får høyeste kvalitet på våre tjenester.



Rapportansvarlig



Tony Moe

Uavhengig Takstingeniør

tony@oslotaksten.no

477 04 302

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 2.etasje i et bygg fra 1897.
Boligen er betydelig oppgradert i 2022 med oppgraderinger av overflater, kjøkken og våtrom.
Oppgraderingene fremstår gjennomført med moderne materialvalg.
Leiligheten gir ved befaring et godt helhetsinntrykk og fremstår som godt vedlikeholdt og modernisert.
Standard og materialvalg er på de oppgraderte materialene fra 2022 er av gjennomgående høyere standard.

Enkelte bygningsdeler og installasjoner har imidlertid oppnådd en viss alder,
og det må påregnes normalt vedlikehold samt enkelte fremtidige oppgraderinger som følge av alder og bruk.
Registrerte avvik knytter seg i hovedsak til enkelte tekniske forhold og løsninger som
ikke tilfredsstiller dagens anbefalinger eller standardkrav,
men det ble ikke registrert forhold som indikerer omfattende skadeutvikling ved befaringstidspunktet.

Ved kjøp av brukte boliger må det erfaringsmessig påregnes noe løpende vedlikehold
og enkelte kosmetiske oppgraderinger av overflater, innredninger og utstyr over tid.

Alle bygningsdeler med registrerte tilstandsgrader fremgår av rapportsammendraget.
Ytterligere opplysninger og vurderinger er beskrevet i hovedrapporten.

Basert på visuell befaring, fuktindikasjonssøk, stikkprøvekontroller, opplysninger fra rekvirent samt tilgjengelige offentlige registre,
har takstmannen kommet frem til følgende vurdering av eiendommens tekniske tilstand:

Leilighet - Byggeår: 1897

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Boligen har originale doble vinduer med koblede glass og karm/ramme i tre mot Camilla Collettsgate.
Nyere to-fløyet hovedinngangsdør i original stil. Brannklassifisert B30.
Boligen har også en nyere inngangsdør til hybeldelen, brann og lydklassifisert. B-30/38dB.
Boligen har balkong på ca 3,7m2 med utgang fra stue, via balkongdør.
Betongdekke og rekkverk i stål.
Nyere balkongdør og vindusfelt rundt med 2-lags isolerglass.
Omramming i tre i original stil.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er store deler av boligen overflate oppusset i 2022.

Innvendige overflater er:
Gulv:
-Eikeparkett i oppholdsrom
-Fliser på bad, wc og i entre

Vegger:
-Malte slette flater
-Fliser på bad

Himling:
-Sparklet/malte tak

Etasjeskiller er trebjelkelag.
Boligen har en vedfyrt peisovn i stuen.
På ett av soverommene er det også en eldre kakkelovn.

Innvendig er det nyere 4-speils fyllingdører i original stil, i trekarm.

VÅTROM Gå til side

Bad Hovedbad
Badet i hoveddel har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Flislagte vegger og malt innvendig tak.

Badet har sanitærutstyr:
-Veggmontert toalett
-Dusjhjørne, vegg i herdet glass
-Servant, skap, speil og belysning
-Opplegg for vaskemaskin
Våtrommet har elektrisk avtrekksvifte.

Bad Masterbad
Badet ved hovedsoverommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Flislagte vegger og malt innvendig tak.

Badet har sanitærutstyr:
-Veggmontert toalett
-Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
-Servant og benkeplate i Kompositt, skap, speil og belysning

Bad Hybelbad
Badet ved hybeldelen har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Flislagte vegger og malt innvendig tak.

Badet har sanitærutstyr:
-Veggmontert toalett
-Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
-Servant, skap, speil og belysning

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter og integrerte hvitevarer.
Kompositt benkeplate med integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som:
-Stekeovn
-Vinskap
-Kjøl/frys
-Platetopp
-Oppvaskmaskin

Beskrivelse av eiendommen

Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast.
Kjøkkenavkast integrert i platetopp nedfelt i benkeplate.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Toalettrommet har vegghengt WC og servant med speil.
Flislagte vegger og malt himling.
Flislagt gulv uten varme.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige synlige vannledninger er av plast.
Hovedstoppekran er plassert i luke på badet.
Det er også stoppekraner i vannskapet på det samme badet.
Det er synlige avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon i boligen, med veggventiler/vindusventiler for tilluft og avtrekk på våtrom/kjøkken.

Oppvarming av boligen:
Boligen oppvarmes hovedsakelig med elektrisk varmefolie i gulv i oppholdsrom samt elektriske varmekabler på bad.
I tillegg er det installert vedfyrt peisovn i stuen, og en eldre kakkelovn på ett av soverommene.
Boligen har en 300 liters varmtvannsbereder av nyere type med smartstyring.
Boligen har også en 120 liters varmtvannsbereder for hybeldel.

Dør-calling med åpner og bredbåndstjenester i leiligheten.

Boligens elektriske anlegg er med skjult, og delvis skjult opplegg.
Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på 50 Amp
Hovedsikring og hovedbryter/lastbryter er plassert i sikringsskap i trappeløet.
Det er videre etablert underfordelerskap inne i hoveddelen av boligen samt eget underfordelerskap i hybeldelen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

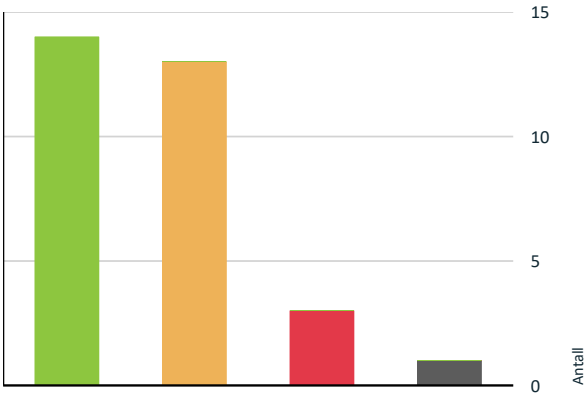
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt byggesakstegninger eller godkjente plantegninger fra oppdragsgiver eller megler.
Vurderingene i rapporten er derfor basert på visuell befaring, tilgjengelige opplysninger og fysisk utforming av boligen.
Det tas forbehold om at arealbruk og løsninger kan avvike fra godkjente søknadstegninger.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

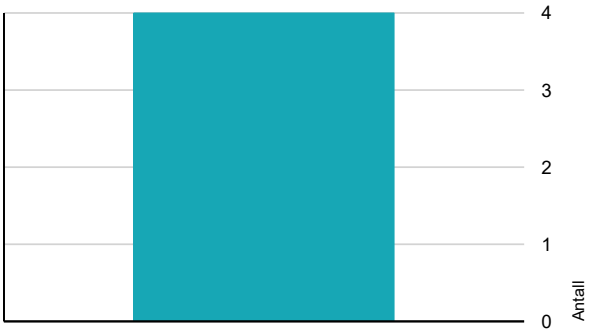
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/tomt og bebyggelse er innhentet fra megler.
Opplysninger om eiendommen er gitt av rekvirenten.

Oppdraget omfatter:
Tilstandsrapport - Leilighet

Det er kun leiligheten fra rekvirenten som er kontrollert og vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Siden besiktelsen er observert/utført uten større inngrep i konstruksjoner og lignende, så er vurderingene begrenset av dette.
Selv om det ikke er avdekket større skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som kan avdekkes ved større inngrep.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. Etasje > Bad Masterbad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad Hybelbad > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer - 1	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad Masterbad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad Masterbad > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 2. Etasje > Bad Masterbad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad Masterbad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad Hybelbad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad Hybelbad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad Hybelbad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad Hybelbad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1897

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Benyttes idag som bolig

Standard
Normalt høyere standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt og betydelig oppgradert de senere årene. Det er i 2022 gjennomført omfattende modernisering av blant annet overflater, kjøkken og våtrom.
Boligen fremstår ved befaring som godt vedlikeholdt og med en standard som er høyere enn det som normalt forventes for boliger av tilsvarende alder.
Enkelte bygningsdeler har imidlertid oppnådd en viss alder, og det må påregnes normalt vedlikehold og enkelte fremtidige oppgraderinger.
Se nærmere beskrivelser under konstruksjoner og egenerklæring.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er løsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved visuell kontroll. Det må generelt på eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskillere og andre vegg/takflater, og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes flere feil og mangler ved bygget.

Tilbygg / modernisering

2022	Renovering	Det er i 2022 gjennomført betydelige oppgraderinger og investeringer i leiligheten, oppgradering av overflater, kjøkken og våtrom. Arbeidene har bidratt til en gjennomgående god standard og et moderne uttrykk.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Vinduene er opplyst å være fra 2001 basert på tidligere salgsoppgaver. Isolerglassene er opplyst skiftet i 2025.
Årstall er kontrollert mot datomerking der dette har vært tilgjengelig.
Det er utført stikkprøvekontroll av åpne- og lukkefunksjon.
Skader, punkterte glass eller andre feil kan forekomme uten at dette nødvendigvis er synlig ved befaringstidspunktet.
Punktering kan være vanskelig å avdekke ved ugunstige lysforhold.
Overflatene er vurdert skjønnsmessig ut fra normal bruksslitasje. Mindre hakk, riper og merker anses som normalt og er ikke særskilt kommentert.

Det er registrert noe normal alders- og bruksslitasje på enkelte vinduer utvendig og utforinger innvendig, herunder mindre tørkesprekker i overflatebehandlingen.
TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

Normal levetid: 25–50 år
Normal tid før justering: 2–8 år

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 1

Beskrivelse

Boligen har originale doble vinduer med koblede glass og karm/ramme i tre mot Camilla Collettsgate.
Det er utført stikkprøver på åpne- og lukkefunksjon. Enkeltglassene i koblede vinduer kan ha riper, falming eller mindre skader som ikke nødvendigvis fremgår av rapporten.
Koblede vinduer har normalt lavere isolasjonsverdi enn moderne isolerglassvinduer, og de gir redusert energieffektivitet. Glassene er separate, og punktering forekommer ikke som ved isolerglass.
Overflatene er vurdert skjønnsmessig ut fra forventet bruksslitasje. Mindre hakk og merker regnes som normalt og kommenteres ikke særskilt.
Regelmessig vedlikehold som skraping og maling er avgjørende for levetid.

Normal levetid: 30–50 år
Normal tid før justering: 2–6 år

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene har koblede glass fra byggeåret og har passert forventet levetid.
Det er registrert noe nedbrutt overflatebehandling, tørkesprekker, værslitasje og enkelte lokale skader på vinduer og karmer.
Årsak
Forholdet skyldes normal aldring, værpåvirkning og slitasje over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes videre vedlikehold av overflatebehandling og lokale utbedringer.
Utskifting av vinduene bør påregnes på sikt.
Konsekvens
Forholdet medfører økt vedlikeholdsbehov og redusert gjenværende levetid.
Eldre koblede glass har svakere energi- og isolasjonsegenskaper enn moderne vindusløsninger.

TG2 settes på bakgrunn av alder, overskredet forventet levetid, værslitasje og registrerte skader.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Nyere to-fløyet hovedinngangsdør i original stil. Brannklassifisert B30.
Boligen har også en nyere inngangsdør til hybeldelen, brann og lydklassifisert. B-30/38dB.
Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.
TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Nyere balkongdør og vindusfelt rundt med 2-lags isolerglass.
Omramming i tre i original stil.
Det er utført stikkprøver på åpning og lukking, noe som innebærer at døren kan ha skader og punkterte ruter selv om dette ikke er opplyst i rapporten.
Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har balkong på ca 3,7m2 med utgang fra stue, via balkongdør.
Betongdekke og rekkverk i stål.
Eldre stålrekkverk med behov for jevnlig vedlikehold og overflatebehandling for å unngå rustangrep og svekkelser.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er store deler av boligen overflate oppusset i 2022.

Innvendige overflater er:
Gulv:
-Eikeparkett i oppholdsrom
-Fliser på bad, wc og i entre

Vegger:
-Malte slette flater
-Fliser på bad

Himling:
-Sparklet/malte tak

Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.
Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år.

Normal tid før maling av betong er 12 - 20 år.
Normal tid før maling av plater er 10 - 20 år.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.
Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukte boliger.

Det er registrert mindre sår og overflateskader enkelte steder. Skadene vurderes som kosmetiske og har ingen vesentlig betydning for funksjon eller konstruksjonens levetid.
Det er også registrert noe bomlyd i fliser i entre.
TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er trebjelkelag.
Antas å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da bygget ble oppført.

I soverom i hybeldelen er det målt ca.28mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca.12 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.
I gang er det målt ca. 15mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 6mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.

Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme.
Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.
Høydeforskjeller måles iht standardens krav innenfor en lengde på 2meter, samt krav til høydeforskjell gjennom hele rommet.
Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur og det gjøres oppmerksom på risikoen.
Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.
Begrensninger i visuell kontroll uten destruktive inngrep.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

Årstall: 1897 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe knirk i gulvet enkelte steder ved belastning.
Det er registrert nivåforskjeller som overstiger standardens krav til måleavvik.
Årsak
Knirk kan skyldes bevegelser mellom gulvmaterialer, undergulv eller bærende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens
Knirk og nivåforskjeller kan påvirke brukskomforten.
Forholdene er ikke uvanlige sett i lys av bygningens alder.

TG2 settes på bakgrunn av registrert knirk og nivåforskjeller utover standardens krav til måleavvik.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en vedfyrt peisovn i stuen.
På ett av soverommene er det også en eldre kakkelovn.
Boligen har pusset og malt teglsteinspipe fra byggeåret.

Skorstein og pipeløp er kun visuelt vurdert fra tilgjengelige områder innvendig i boligen.
Det er ikke utført røyktrykksprøving, kamerainspeksjon eller annen kontroll av pipeløpets innvendige tilstand.
Vurdering av brannsikkerhet, trekkforhold, fyringsanlegg og pipeløp omfattes normalt av feiervesenets og brannmyndighetenes kontrollordning og ligger utenfor bygningssakkyndiges kontrollområde.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ildfast plate mangler på gulvet foran kakkelovn.
Det er registrert en liten sprekk i stein inne i peisovnen i stuen.
Mer enn halvparten av forventet levetid er passert for kakkelovn og pipeløp.
Årsak
Manglende ildfast plate skyldes at denne ikke er montert eller er fjernet.
Sprekkdannelser i ildfast materiale oppstår ofte som følge av termisk belastning og normal aldring ved bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å etablere ildfast plate foran kakkelovn i henhold til gjeldende anbefalinger.
Ildsteder og pipeløp bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold.
Konsekvens
Manglende ildfast plate kan medføre økt risiko for varmepåvirkning og glødebrann på brennbart materiale foran ildstedet.
Eldre ildsteder og pipeløp har økt sannsynlighet for vedlikeholdsbehov og utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

TG2 settes på bakgrunn av manglende ildfast plate, registrerte liten sprekk i ildfast materiale samt alder på kakkelovn og pipeløp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig er det nyere 4-speils fyllingdører i originale stil, i trekarm.
Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.

I tillegg så er det en brann og lydklassifisert dør til det ene soverommet, B-30/35dB.
Denne gjør det mulig å enkelt endre planløsningen slik at det er en egen hybel med egen inngang i boligen.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt dør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 30-50 år.
Normaltid for justering av innerdører er 8-10 år.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming av boligen:
Boligen oppvarmes hovedsakelig med elektrisk varmefolie i gulv i oppholdsrom samt elektriske varmekabler på bad.
I tillegg er det installert vedfyrt peisovn i stuen, og en eldre kakkelovn på ett av soverommene.

Varmekilder, varmefolie og elektriske varmekabler er ikke funksjonstestet som en del av befaringen.
Vurderingen er derfor begrenset til visuelle observasjoner av tilgjengelige installasjoner.

Eier opplyser at det ikke er kjent funksjonssvikt eller registrerte avvik ved oppvarmingsanlegget.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD HOVEDBAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, flislagte vegger og malt himling.
Det er fremlagt dokumentasjon i boligmappa og noen fakturaen på mail.
Dokumentasjon for våtrommet er ikke gjennomgått eller verifisert i detalj under befaringen.
Eier opplyser at dokumentasjon for utførte arbeider og installasjoner foreligger og kan fremlegges på forespørsel og ligger i boligmappa.

Arbeidene er utført av:
-Rørlegger Odd Jensen AS
-MM Elektro AS
-Premium Bygg og Renhold AS
-Membran MarBud AS

Normal levetid for bad/våtrom er 15-25 år.
Normal levetid for sluk er 30-60 år
Normal levetid for tettesjikt/membran er 20-25 år
Normal levetid for armaturer er 10-30 år
Normal levetid for klossetter og servanter 25-45 år.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD HOVEDBAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har malte, og flislagte vegger. Malt innvendig tak.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD HOVEDBAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Varmekablene er ikke funksjonstestet ved befaringen, men det er opplyst fra eier at de fungerer.
Det er målt høydeforskjell på ca 26mm fra topp flis ved dør til topp slukrist i dusj med en avstand på ca. 240 cm, og ca.14 mm (1,8%) fall til sluk i dusjsonen.

Preaksepterte ytelser TEK17, våtrom/vaskerom med sluk:
Det skal være tilstrekkelig fall mot sluk slik at vann ledes effektivt bort.
I følge veiledningen til TEK10 (og NS 3600 / Byggforsk) bør det være:

Minimum fall på 1:50 (2 %) nær sluket.
Minimum 1:100 (1 %) i øvrige deler av rommet med fare for vannpåvirkning.

Det skal være 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør/topp flis ved dør/dørterskel i rom med vanntilførsel og sluk (for å hindre vanninntrengning til tilstøtende rom).

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD HOVEDBAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.
Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Slukrenne i rustfritt stål.
Sluket er plassert mot vegg i dusjsonen.
Det er også et sluk plassert under tørketrommel ved servanten.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



2. ETASJE > BAD HOVEDBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har sanitærutstyr:
-Veggmontert toalett (Gerberit Mera Comfort dusjtoalett)
-Dusjhjørne, vegg i herdet glass
-Servant, skap, speil og belysning
-Opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD HOVEDBAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har elektrisk avtrekksvifte.
Luftespalte for tilluft under døra.
Avtrekk fungerer ved test med papir.

Opplysninger fra eier:
Ventilasjon på badet er koblet til en ventilasjonssjakt som kun omfatter denne leiligheten.
Det ble testet og verifisert da veggene var åpne.

Normal levetid for avtrekksvifter er 10-15 år.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD HOVEDBAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument, i tilstøtende rom til våtsone.

Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik.
Målingene viser følgende:
RH 56%, temperatur 23 grader C og duggpunkt 10,1 grader
I konstruksjoner her så måler jeg ca 6 vektprosent.

Det kan fortsatt ikke garantere fuktfrie konstruksjoner andre steder.
Det anbefales å rense sluk ofte, og observere konstruksjonen jevnlig da alle våtrom er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2026 **Kilde:** Kontaktperson





2. ETASJE > BAD MASTERBAD

Generell

Beskrivelse

Badet ved hovedsoverommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Flislagte vegger og malt himling.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeidets utførelse, kontroll eller bruk av godkjente fagpersoner, slik som kreves etter Byggteknisk forskrift (TEK).

Normal levetid for bad/våtrom er 15-25 år.
Normal levetid for sluk er 30-60 år
Normal levetid for tettesjikt/membran er 20-25 år
Normal levetid for armaturer er 10-30 år
Normal levetid for klossetter og servanter 25-45 år.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD MASTERBAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert misfarging og sprekkdannelser i fuger enkelte steder.
Det er registrert sprekk i én flis ved WC.
Det er registrert bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer redusert heft mellom flis og underlag.
Årsak
Sprekken i flisen kan skyldes punktbelastning eller utførelsesforhold.
Bomlyd kan skyldes mangelfull liming, bevegelser i konstruksjonen eller aldring av materialer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fuger og silikonfuger bør vedlikeholdes og fornyes ved behov.
Skadet flis bør skiftes ut ved behov.
Fliser med bomlyd bør følges opp og utbedres dersom omfanget øker.
Konsekvens
Sprekkdannelser og slitasje i fuger kan gi økt behov for vedlikehold.
Sprekk i flis og redusert vedheft kan gi økt risiko for fuktinntrenging og videre skadeutvikling dersom forholdene forverres.

TG2 settes på bakgrunn av registrerte sprekkdannelser og misfarging i fuger, sprekk i flis samt bomlyd i enkelte fliser.

2. ETASJE > BAD MASTERBAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Varmekablene er ikke funksjonstestet ved befaringen, men det er opplyst fra eier at de fungerer.
Det er målt høydeforskjell på ca 25mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med en avstand på ca. 140 cm, og ca. 10mm (1,3%) fall til sluk i dusjsonen.

Preaksepterte ytelser TEK17, våtrom/vaskerom med sluk:
Det skal være tilstrekkelig fall mot sluk slik at vann ledes effektivt bort.
I følge veiledningen til TEK10 (og NS 3600 / Byggforsk) bør det være:
Minimum fall på 1:50 (2 %) nær sluket.
Minimum 1:100 (1 %) i øvrige deler av rommet med fare for vannpåvirkning.

Det skal være 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør/topp flis ved dør/dørterskel i rom med vanntilførsel og sluk (for å hindre vanninntrengning til tilstøtende rom).

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert redusert fall mot sluk i deler av dusjsonen, spesielt på venstre side sett mot dusjen.
Det er fall til sluk, men fallet er noe mindre enn preaksepterte løsninger, og det er registrert enkelte lokale ujevnheter.
Det er registrert misfarging og sprekkdannelser i fuger enkelte steder.
Årsak
Forholdet vurderes å skyldes utførelsen av gulvkonstruksjonen samt normal slitasje, fuktpåvirkning og bevegelser i underlaget over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fuger og silikonfuger bør vedlikeholdes og fornyes ved behov.
Konsekvens
Redusert fall og lokale ujevnheter kan medføre at vann blir stående på gulvet etter bruk og gir økt fuktbelastning på overflater.
Sprekkdannelser og slitasje i fuger kan gi økt behov for vedlikehold og oppfølging.

TG2 settes på bakgrunn av redusert fall mot sluk, fallforhold som er mindre enn preaksepterte løsninger samt misfarging og sprekkdannelser i fuger.

2. ETASJE > BAD MASTERBAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Sluk av nyere soil/stålmed tilhørende vannlås, klemring og synlig mansjett.
Sluket er plassert i dusjsonen.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran- og våtromsarbeidene.
Årsak
Alder på membranløsningen tilsier at en betydelig del av forventet teknisk levetid er benyttet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales jevnlig oppfølging av våtrommet med fokus på tegn til fuktpåvirkning eller lekkasjer.
Ved fremtidig rehabilitering bør membranløsningen fornyes og dokumenteres.
Konsekvens
Membranløsningen har redusert gjenværende levetid sammenlignet med nye løsninger.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse, materialvalg og oppbygning av våtrommet.

TG2 settes på bakgrunn av alder på membranløsningen og manglende dokumentasjon på utførelsen.

2. ETASJE > BAD MASTERBAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har sanitærutstyr:
-Veggmontert toalett
-Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
-Servant og benkeplate i Kompositt, skap, speil og belysning

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er montert vegghengt WC med innebygget sisterne uten synlig løsning for lekkasjesikring eller drenering til sluk.
Det er påvist noe fuktskjolder og svelling i deler av baderomsinnredningen.
Mer enn halvparten av forventet levetid er passert for sanitærutstyr.
Årsak
Manglende synlig lekkasjesikring skyldes valgt utførelse, og det var ikke samme krav på byggetidspunktet.
Fuktskadene vurderes å være forårsaket av vannsøl eller kondens.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fuktpåvirkede deler av innredningen bør vedlikeholdes eller skiftes ut ved behov.
Konsekvens
Ved eventuell lekkasje fra sisternen kan vann trenge ut i konstruksjonen uten å oppdages tidlig.
Aldersslitasje kan medføre økt vedlikeholdsbehov og redusert funksjon på utstyr over tid.

TG2 settes på bakgrunn av manglende verifiserbar lekkasjesikring for innebygget sisterne, registrerte fuktskader på innredningen.

2. ETASJE > BAD MASTERBAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ikke registrert ventilasjon i våtrommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Våtrommet mangler ventilasjon.
Det er ikke registrert avtrekk eller tilluft til rommet, og luftutskiftning skjer kun via tilstøtende rom.
Årsak
Manglende ventilasjonsløsning i våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å etablere ventilasjon med avtrekk og nødvendig tilluft.
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.
Konsekvens
Mangelfull luftutskiftning gir økt risiko for fuktbelastning og fuktrelaterte skader.

TG3 settes på bakgrunn av manglende ventilasjon i våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

2. ETASJE > BAD MASTERBAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. vegger mot dusjsonene er oppført mot hverandre og i betong mot naboleilighet, som ikke gir mulighet for hulltaking på egnet sted.
Hulltakning kan derfor unnlates i henhold til §2-2, i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Det er i stedet utført fuktsøk i dusjsone ved bruk av Protimeter MMS3 uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Det kan fortsatt ikke garantere fuktfrie konstruksjoner andre steder.
Det anbefales å rense sluk ofte, og observere konstruksjonen og overflater jevnlig da alle våtrom er en risikokonstruksjon. Det kan fortsatt ikke garantere fuktfrie konstruksjoner andre steder.
Det anbefales å rense sluk ofte, og observere konstruksjonen og overflater jevnlig da alle våtrom er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2026 **Kilde:** Kontaktperson



2. ETASJE > BAD HYBELBAD

Generell

Beskrivelse

Badet ved hybeldelen har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Flislagte vegger og malt himling.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeidets utførelse, kontroll eller bruk av godkjente fagpersoner, slik som kreves etter Byggteknisk forskrift (TEK).

Normal levetid for bad/våtrom er 15-25 år.
Normal levetid for sluk er 30-60 år
Normal levetid for tettesjikt/membran er 20-25 år
Normal levetid for armaturer er 10-30 år

Normal levetid for klossetter og servanter 25-45 år.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD HYBELBAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert misfarging og sprekkdannelser i fuger enkelte steder.
Det er registrert bomlyd i enkelte fliser, og enkelte fliser mot yttervegg fremstår som løse.
Årsak
Forholdene vurderes å skyldes normal slitasje, fuktpåvirkning, fuktbelastning og bevegelser i underlaget over tid.
Bomlyd og løse fliser kan skyldes mangelfull vedheft mellom flis og underlag, bevegelser i konstruksjonen eller fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fuger og silikonfuger bør vedlikeholdes og fornyes ved behov.
Løse fliser og områder med bomlyd bør utbedres for å redusere risikoen for videre skadeutvikling.
Konsekvens
Sprekkdannelser og slitasje i fuger kan gi økt behov for vedlikehold.
Løse fliser og redusert vedheft kan gi økt risiko for fuktinntrenging og videre skadeutvikling dersom forholdene forverres.

TG2 settes på bakgrunn av misfarging og sprekkdannelser i fuger, samt bomlyd og enkelte løse fliser.

2. ETASJE > BAD HYBELBAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Varmekablene er ikke funksjonstestet ved befaringen, men det er opplyst fra eier at de fungerer.
Det er målt høydeforskjell på ca 20mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med en avstand på ca. 150 cm, og ca. 10 mm (1,3%) fall til sluk i dusjsonen.

Preaksepterte ytelser TEK17, våtrom/vaskerom med sluk:
Det skal være tilstrekkelig fall mot sluk slik at vann ledes effektivt bort.
I følge veiledningen til TEK10 (og NS 3600 / Byggforsk) bør det være:
Minimum fall på 1:50 (2 %) nær sluket.
Minimum 1:100 (1 %) i øvrige deler av rommet med fare for vannpåvirkning.

Det skal være 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør/topp flis ved dør/dørterskel i rom med vanntilførsel og sluk (for å hindre vanninntrengning til tilstøtende rom).

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er fall til sluk, men fallet er mindre enn preaksepterte løsninger og samlet høydeforskjell mot sluk oppfyller ikke anbefalt nivå.
Det er registrert bomlyd i enkelte fliser samt misfarging og sprekkdannelser i fuger.
Årsak
Forholdene vurderes å skyldes utførelse av gulvkonstruksjonen, normal slitasje, fuktpåvirkning og bevegelser i underlaget over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forholdene bør følges opp ved vedlikehold eller fremtidig rehabilitering av våtrommet.
Konsekvens
Redusert fall kan gi dårligere avrenning mot sluk og risiko for vannansamlinger.
Bomlyd og svekkede fuger kan over tid medføre økt risiko for skader i flislaget.

TG2 settes på bakgrunn av redusert fall mot sluk, bomlyd i fliser og slitasje på fuger.

2. ETASJE > BAD HYBELBAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.
Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Sluk av plast med tilhørende vannlås, klemring og synlig mansjett.
Sluket er plassert i dusjsonen.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran- og våtromsarbeidene.
Årsak
Alder på membranløsningen tilsier at en betydelig del av forventet teknisk levetid er benyttet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales jevnlig oppfølging av våtrommet med fokus på tegn til fuktpåvirkning eller lekkasjer.
Ved fremtidig rehabilitering bør membranløsningen fornyes og dokumenteres.
Konsekvens
Membranløsningen har redusert gjenværende levetid sammenlignet med nye løsninger.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse, materialvalg og oppbygning av våtrommet.

TG2 settes på bakgrunn av alder på membranløsningen og manglende dokumentasjon på utførelsen.

2. ETASJE > BAD HYBELBAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har sanitærutstyr:
-Veggmontert toalett
-Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
-Servant, skap, speil og belysning

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er montert vegghengt WC med innebygget sisterne uten synlig løsning for lekkasjesikring eller drenering til sluk.
Det er påvist noe fuktskjolder og svelling i deler av baderomsinnredningen.
Mer enn halvparten av forventet levetid er passert for sanitærutstyr.
Årsak
Manglende synlig lekkasjesikring skyldes valgt utførelse, og det var ikke samme krav på byggetidspunktet.
Fuktskadene vurderes å være forårsaket av vannsøl eller kondens.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fuktpåvirkede deler av innredningen bør vedlikeholdes eller skiftes ut ved behov.
Konsekvens
Ved eventuell lekkasje fra sisternen kan vann trenge ut i konstruksjonen uten å oppdages tidlig.
Aldersslitasje kan medføre økt vedlikeholdsbehov og redusert funksjon på utstyr over tid.

TG2 settes på bakgrunn av manglende verifiserbar lekkasjesikring for innebygget sisterne, registrerte fuktskader på innredningen.

2. ETASJE > BAD HYBELBAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ikke registrert ventilasjon i våtrommet.

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon

Våtrommet mangler ventilasjon.
Det er ikke registrert avtrekk eller tilluft, og luftutskiftning skjer kun via vindu og tilstøtende rom.
Årsak
Manglende ventilasjonsløsning i våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere ventilasjon med avtrekk og nødvendig tilluft.
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.
Konsekvens
Mangelfull luftutskiftning gir økt risiko for fuktbelastning og fuktrelaterte skader.

TG3 settes på bakgrunn av manglende ventilasjon i våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

2. ETASJE > BAD HYBELBAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. vegger mot dusjsonene er oppført mot hverandre og i betong mot naboleilighet, som ikke gir mulighet for hulltaking på egnet sted.
Hulltakning kan derfor unnlates i henhold til §2-2, i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Det er i stedet utført fuktsøk i dusjsone ved bruk av Protimeter MMS3 uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Det kan fortsatt ikke garantere fuktfrie konstruksjoner andre steder.
Det anbefales å rense sluk ofte, og observere konstruksjonen og overflater jevnlig da alle våtrom er en risikokonstruksjon. Det kan fortsatt ikke garantere fuktfrie konstruksjoner andre steder.
Det anbefales å rense sluk ofte, og observere konstruksjonen og overflater jevnlig da alle våtrom er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2026 **Kilde:** Kontaktperson

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og integrerte hvitevarer.
Kompositt benkeplate med integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.
Cooker kjøkkenkran med kokende vann, avkjølt vann og kullsyrevann

Integrerte hvitevarer som:
-Stekeovn
-Dampovn
-Vinskap
-Kjøl/frys
-Platetopp
-Oppvaskmaskin

Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på et brukt kjøkken og kommenteres ikke.
Normal levetid for kjøkken er 30-40 år.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenavkast integrert i platetopp nedfelt i benkeplate og avkast ut.

Opplysninger fra eier:
Ventillatoren/avkast på kjøkkenet er koblet til en ventilasjonssjakt som kun omfatter denne leiligheten.
Det ble testet og verifisert da veggene var åpne.

Normal levetid for kjøkkenventilator er 15-20 år.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har vegghengt WC og servant med speil.

Flislagte vegger og malt himling.
Flislagt gulv uten varme.

Normal levetid for toalettrom er 15-25 år.
Normal levetid for armaturer er 10-30 år
Normal levetid for klossetter og servanter er 25-45 år.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke registrert ventilasjon i toalettrommet.
Det er ikke registrert synlig spalte eller annen verifiserbar løsning for lekkasjevarsling fra innebygget WC-sisterne.
Årsak
Manglende ventilasjonsløsning i rommet.
Eventuell lekkasjevarsling er ikke synlig og kan ikke verifiseres ved befaring.
Det var ikke samme krav til lekkasjesikring av innebygde sisterner på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilasjon med avtrekk fra rommet.
Konsekvens
Manglende ventilasjon kan medføre redusert luftutskiftning, luktproblemer og økt fuktbelastning i rommet.
Manglende verifiserbar lekkasjevarsling medfører usikkerhet knyttet til håndtering og oppdagelse av eventuelle lekkasjer fra sisternen.

Det er registrert Waterguard-sensor i tilknytning til WC-installasjonen.
Det antas at denne kan fungere som lekkasjevarsling dersom lekkasjevann ledes ut fra WC, men funksjon og oppbygning er ikke verifisert ved befaring, og det foreligger ikke dokumentasjon på løsningen.

TG2 settes på bakgrunn av manglende verifiserbar lekkasjevarsling for innebygget sisterne.
TG3 settes på bakgrunn av manglende ventilasjon i toalettrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige synlige vannledninger er av plast.
Noe oppgraderinger av rør i forbindelse med nye bad og kjøkken.
Hovedstoppekran er plassert i luke på det nyeste badet.
Det sitter også en waterguard der.
Det er også stoppekraner i vannskapet på det samme badet.

Ingen tegn til lekkasje på synlige vannrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på brukte anlegg.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PEXrør er 50-100 år.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rørkursene på rør-i-rør-systemet for vannledninger er ikke merket.
Tettemuffer mangler på rør-i-rør-systemet til kjøkkenet i kjøkkenskapet.
Årsak
Merking av rørkursene er ikke utført.
Tettemuffer er ikke montert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å merke rørkursene slik at de enkelte vannledningene enkelt kan identifiseres ved vedlikehold eller lekkasjesituasjoner.
Det anbefales å ettermontere godkjente tettemuffer for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes tilbake til fordelerskap.
Konsekvens
Manglende merking kan gjøre feilsøking, vedlikehold og avstengning av enkeltkurser mer tidkrevende og mindre oversiktlig.
Manglende tettemuffer kan medføre at lekkasjevann føres ut av varerørene og inn i konstruksjoner eller rom uten sluk, med risiko for fuktskader.

TG2 settes på bakgrunn av manglende merking av rørkurser og manglende tettemuffer på rør-i-rør-systemet.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast.
Oppgraderinger i forbindelse med nytt bad og kjøkken.
Ingen tegn til lekkasje på synlige avløpsrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på brukte anlegg.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PP plastrør er 50-100 år.
Normal levetid for PVC plastrør er 25-50 år.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i boligen, med veggventiler/vindusventiler for tilluft og avtrekk på våtrom/kjøkken, i henhold til forskrifter på byggetidspunktet.
Naturlig ventilasjon og oppdriftsventilasjon påvirkes av utvendig og innvendig klima.
Det må derfor påregnes varierende luftsirkulasjon i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert mangelfull ventilasjon i boligen.
Soverom med koblede glass har ingen tilluft utover lufting via vindu.
To bad fra 2006 har ingen registrert ventilasjon.
Toalettrommet har ingen ventilasjon.
Årsak
Forholdene skyldes manglende eller utilstrekkelige ventilasjonsløsninger samt eldre ventilasjonsprinsipper som ikke tilfredsstiller dagens anbefalte funksjonsnivå.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å etablere ventilasjon i berørte rom.
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer etablering av ventilasjon, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.
Konsekvens
Mangelfull ventilasjon kan medføre redusert luftkvalitet, økt fuktbelastning og økt risiko for kondens- og fuktrelaterte skader.

TG2 settes på bakgrunn av at det er registrert mangelfull ventilasjon i enkelte rom i boligen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsberederne er innebygget og ikke tilgjengelige for inspeksjon ved befaringen.
Berederne er plassert bak fast innredning eller skjult i konstruksjoner uten tilgjengelig inspeksjonsmulighet.
Alder, kapasitet, tilstand, utførelse og eventuelle lekkasjesikringsløsninger har derfor ikke vært mulig å verifisere.
TGIU er satt på grunn av manglende inspeksjonsmulighet.

Tilstandsrapport

Opplysninger fra eier:
Boligen er utstyrt med en 300 liters elektrisk varmtvannsbereder av nyere type med smartstyring. E
ier opplyser at berederen er plassert i skap bak kjøleskap med oppsamlingstrau og lekkasjesikring (Waterguard).
Det er videre opplyst at boligen har en separat 120 liters elektrisk varmtvannsbereder for hybeldelen.
Eier opplyser at denne er plassert skjult i himling.

Opplysningene er ikke verifisert av takstingeniøren.

Det anbefales jevnlig kontroll og ettersyn av installasjonene.

Normal forventet levetid for elektriske varmtvannsberedere er ca. 10–15 år.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Andre installasjoner

Beskrivelse

Dør-calling med åpner og bredbåndstjenester i leiligheten.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligens elektriske anlegg er med skjult, og delvis skjult opplegg.
Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på 50 Amp
Hovedsikring og hovedbryter/lastbryter er plassert i sikringsskap i trappeløet.
Det er videre etablert underfordelerskap inne i hoveddelen av boligen samt eget underfordelerskap i hybeldelen.

Det fremgår av kursfortegnelse at automatsikringer er montert av MM Elektro AS
Samsvarserklæring fra ELTEL Network AS på ny strømmåler i hovedskapet i trappeløpet, fra 2017.

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

Forventet levetid på elektriske anlegg er 30-50 år.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022 Det elektriske anlegget er betydelig oppgradert opp gjennom årene.
   Nytt sikringsskap i 2022 og store deler av anlegget er skiftet ut, men ukjent årstall for alle arbeidene.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Tilstandsrapport

Det er fremlagt samsvarserklæring på El-arbeider i boligen, utført selgers eie.
Arbeidene er uført av MM Elektro AS.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Eier opplyser om at det ikke forekommer at sikringer løses ut.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det er registrert elektriske kabler med Wago-koblinger i skap på badet.
Installasjonen fremstår ikke avsluttet med fastmontert stikkontakt.

Takstmannen har ikke kompetanse for kontroll av det elektriske anlegget, for eventuell utvidet kontroll bør dette utføres av el-takstmann/installatør. Det anbefales uansett alltid å utføre en El-sjekk hvor man får en El-tilsynsrapport som kan kartlegge eventuelle skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen ligger i et område som på tilgjengelige aktsomhetskart er vurdert å ha moderat til lav radonforekomst.
Åpninger i rekkverket på balkong er målt til ca. 15 cm.
Årsak
Bygningen er oppført før krav om radonsperre og dokumenterte radonmålinger ble vanlig praksis.
Rekkverket på balkongen er utført etter eldre byggeskikk og tilfredsstiller ikke dagens anbefalte sikkerhetsnivå for åpninger i rekkverk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å kartlegge radonnivået i boligen.
Det anbefales å vurdere tiltak for å redusere åpningene i rekkverket.
Konsekvens
Uten radonmåling foreligger det usikkerhet knyttet til faktisk radonnivå i boligen, selv om området generelt er vurdert til moderat til lav radonforekomst.
Store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fallulykker, spesielt for barn.
Dagens anbefalte sikkerhetsnivå tilsier at åpninger i rekkverk normalt ikke bør overstige 10 cm.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	186	22		208	4
SUM	**186**	**22**			**4**
SUM BRA	**208**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad hovedbad, bad masterbad, bad hybelbad, kjøkken, entré, toalettrom, hall, garderobe, gang, spisestue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, soverom 6	Boder i kjeller	

Kommentar

Leiligheten disponerer også to kjellerboder. En på ca 8m2, og en på ca 14m2.
Bod er ikke befart eller målt opp på befaringen.
Det er målt varierende takhøyden i boligen med noe nedsenket himling enkelte steder.
Stue måler ca 315cm på høyeste.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke mottatt byggesakstegninger eller godkjente plantegninger fra oppdragsgiver eller megler.
Vurderingene i rapporten er derfor basert på visuell befaring, tilgjengelige opplysninger og fysisk utforming av boligen.
Det tas forbehold om at arealbruk og løsninger kan avvike fra godkjente søknadstegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring, og under konstruksjoner i rapporten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.6.2026	Tony Moe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	213	36		4	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Camilla Colletts vei 1 A

Hjemmelshaver
Skouverøe Camilla, Andreassen Morten

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Leiligheten ligger i 2.etasje et svært attraktivt, sentralt og fasjonabelt boligområde på Frogner i Oslo.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.06.2026	Oversendt av megler elektronisk	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/GB7194

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Camilla Skouverøe	9578-5994-4-508191	2026-06-10 13:46:58
Morten Andreassen	9578-5998-4-780583	2026-06-09 14:37:54

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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.

Utfylt dato
9. juni 2026

Oppdragsnummer
20-0367/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Camilla Colletts vei 1A, 0258 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Morten Andreassen, Camilla Skouverøe

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. september 2021

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: SP6464499
Forsikret i: IF

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: Rørlegger Odd Jensen AS MM Elektro AS Premium Bygg og Renhold AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: MarBud AS

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

Eventuell kommentar: Det ligger endel bilder i boligmappa

---

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: JPL AS - totalrenovering av fasade - kostnad 3 790 000

---

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: MM Elektro AS - 2022

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-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.?

Nei

---

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

---

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 soppskader?

Nei

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)

Nei

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

Nei

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.

Ja

Beskriv: Observert rotter i kjeller - tror ikke fellene har fanget noen de siste årene- sameiet har skadedyravtale

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?

Nei

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

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

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 endinger 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

Eventuell kommentar: Sameiets prioriteringsliste, men ikke vedtatt, de neste 1-10 årene er: Utbedring av skader på endevegg stallbygning og fasade mot Oscarsgate • Skifte av dør mot lufteområde mot Riddervoldsgate • Murpuss og tetting mot skadedyr i kjelleren • Branndører fra baktrapper inn til loftsboder • Maling av vinduskarmer mot sør og øst (mot bakgård Riddervoldsgate) • Utskiftning av taktekking – Innen ca 4-6 år

---

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

Nei

---

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: Badet mot baktrapp har underdimensjonerte varmekabler. Det er kaldt om vinteren.

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 forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 20-0367/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Morten Andreassen	**2026-06-09**	**Camilla Skouverøe**	**2026-06-10**

Identifikasjon

Morten Andreassen

Identifikasjon

Camilla Skouverøe

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Adresse **Camilla Colletts vei 1A, 0258 OSLO**	
Dato for energimerking **13.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-311504**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80507968**
Gårdsnummer **213**	Bruksnummer **36**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1897**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **186,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **186,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **236,74 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **236,74 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **44 034 kWh**



Camilla Colletts vei 1A, 0258 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Camilla Colletts vei 1A, 0258 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 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: 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 8: 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 9: 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 10: 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. Montér 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: 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 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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 utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: 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 22: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Sameiet Camilla Collettsv 1		**Vår ref.:**	2048/4	**Fødselsdato eier:**	05.01.1977
Camilla Colletts vei 1 A		**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	02.12.1972
0258 OSLO		**Eiere:**	Camilla Skouverøe, Morten Andreassen		
Organisasjonsnr:	976 231 937	**Seksjonsnr:**	4		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 180**

Felleskostnader: Felleskostnader 5 180

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	300 249,05	Klient gj. s. årsoppg.:	304 479

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368944363, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 08.06.2026: 6.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 217

Saldo per 08.06.2026: 300 249

Andel av saldo: 0

Første termin: 01.11.2024Første avdrag: 01.12.2024 (siste termin 01.07.2044)

Felleslån vedlikehold

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Kjetil Jordheim

Adresse: Camilla Collettsvei 1 A

Postnr/-sted: 0258 OSLO

Telefon: Mob.: 91698758

E-post: kjordheim@hotmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	4 266
Annen formue:	58 618	Utgifter:	0		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	4	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 213/36 - seksjon:4

Bygningstype: Høyblokk

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP6464499

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.11.2024			SSBnr:	H0202
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	6		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Bolig		

Boligopplysninger:

Sameiet Camilla Collettsv 1	**Vår ref.:**	2048/4	**Fødselsdato eier:**	05.01.1977
Camilla Colletts vei 1 A	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	02.12.1972
0258 OSLO	**Eiere:**	Camilla Skouverøe, Morten Andreassen		

Organisasjonsnr: 976 231 937

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

Megler bes ta kontakt med styreleder for oppdatert praktisk informasjon om sameiet/borettslaget, herunder blant annet parkering og interne retningslinjer. Dette sikrer at korrekt og utfyllende informasjon gis i forbindelse med salget.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Sameiet Camilla Colletts vei 1
Innkalling til ordinært årsmøte 2025
Avholdes mandag den 16. juni kl 19 i forhaven i Camilla Colletts vei 1



Til behandling foreligger:

1. **Konstituering**

   Valg av referent og én sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder, opptak av navnefortegnelse og godkjenning av innkalling og dagsorden.

2. **Årsregnskap 2024**

   Regnskapet for 2024 viser et negativt resultat på kr 316 868 mot budsjett 83 700. Avviket skyldes hovedsakelig regnskapsføring av ekstra innbetalinger og kostnader knyttet til rehabilitering av fasade høsten 2024. Økning i offentlige kostnader på ca kr 15 000 (renovasjon, vann, avløp, mm.).

3. **Budsjett 2025 og økning av felleskostnader**

   Styret anbefaler å ikke øke felleskostnader i år da det har blitt foretatt store ekstra innbetalinger ifm fasaderehabiliteringen. Før ekstraordinære vedlikeholdsoppgaver og sluttoppgjør fasadehabilitering forventes det et resultat for 2025 på kr 16 000.

4. **Status fasaderehabilitering**

   Sameiet gjennomførte fasaderehabilitering med Jens Petter Lunde AS i perioden 28 aug til 23 desember 2024, noe blikkenslagerarbeid og opprydning ble avsluttet i januar/februar 2025. Sameiet engasjerte arkitekt/byggmester Ulf Teigen som byggteknisk rådgiver gjennom prosjektet og tilbakemeldinger fra han er et arbeidet ble utført på en teknisk god måte.

   Befaring etter montering av stillaser og gjennomført kjemisk rens avdekket følgende tillegg i arbeidsomfanget:

   - Murarbeider og tekking av skade på murgavl sør (mot bakgård riddervoldsgate)
   - Gipsarbeider på tenner under takskjegg og generelt større omfang av reparasjoner på gipsornamenter over dør, ornamenter og border på utside takterrasser, samt løse diamanter på fasaden
   - Blikkenslagerarbeider for beslag i fremkant av begge takterrassene
   - Knust takvindu på høyre side

   Viser til mailer av 22 oktober 2024 og 3 februar 2025 for mer detaljert status fra arbeidene.

   Styret har ikke akseptert entreprenørens utfakturerte sluttoppgjør og da JPL engasjerte advokat for å fremsette krav har styret engasjert Selmer for å representere sameiet i en mulig tvist. Styret er fremdeles i forhandling med entreprenør og håper å oppnå enighet før sommeren for å unngå håndtering av saken i rettsvesenet.

   Slik styret vurderer saken, vil totalkostnadene ende på ca 3,4 MNOK for utført arbeide, total innhentet finansiering gjennom ekstra innbetaling eller lån var 3,8 MNOK. Styret har avventet andre vedlikeholdsoppgaver i påvente av endelig avklaring med JPL, og vil informere sameiet så snart konklusjon foreligger.

5. Vedlikeholdsoppgaver og investeringer:

Fra tidligere vedlikeholdsplan (Soon takst desember 2021) og styrets vurderinger bør følgende oppgaver prioriteres:

- Nytt balkongulv og tetting etter lekkasje fra takterasse på venstre side
- Montering av 4 utelamper på fremsiden etter fasaderehabiliteringen
- Utbedring av skader på endevegg stallbygning og fasade mot Oscarsgate
- Skifte av dør mot lufteområde mot Riddervoldsgate
- Murpuss og tetting mot skadedyr i kjelleren
- Branndører fra baktrapper inn til loftsboder
- Maling av vinduskarmer mot sør og øst (mot bakgård Riddervoldsgate)
- Taktekking – Innen ca 5år

Prioritering og omfang vil bli diskutert på årsmøtet. Styret vil deretter komme tilbake med informasjon om endelige kostnader og valg av leverandører.

Finansiering

Styret foreslår at kostnadene for arbeidene vil bli fordelt per sameier etter gjeldene sameiebrøk, ved behov for ekstra innbetaling fra sameiere vil dette bli lagt frem separat.

6. Styrets sammensetning og valg av nye medlemmer

Dagens styre består av Kjetil Jordheim som styreleder, Erik Hjelvin og Ulrik Gahre som styremedlemmer. Dagens styre kan fortsette. Andre seksjonseiere kan også melde sin interesse til styret.

7. Innkomne forslag

Styret har mottatt ønske om **oppgradering av forhave og stikkvei** etter fasaderehabiliteringen. Som en første utbedring har styret engasjert gartner i begrenset omfang for beskjæring av hekk og syriner, samt ny beplantning på fremsiden av bygget. Behov for ytterligere oppgradering vil bli diskutert på årsmøtet.

Forslag til **nye lamper på fasade**, det har kommet forslag om nye lamper på fasaden tilsvarende de de har i Camilla Colletts vei 1, styret har sett på følgende alternativ fra Molo AS i Bygdøy Allé som de leverer til tilsvarende bygårder. Forventet kostnad ca kr 60 000 for 4 stk inkludert montering.

605 Medium lykthus med sveitserstilfeste		**Fra Camilla Colletts vei 3**
		

8. Orienteringspunkter

a) Sameiet har avtale med Keyfree for åpning av inngangsdør med mobil app. Kontakt styret for tilgang.
b) Janne har per i dag ansvaret for koordinering av oppgaver for å holde hage og stikkvei vedlikeholdt. Vi ber alle ta del i oppgaver som blir distribuert i mail eller ta direkte kontakt med Janne for å avtale hvilke oppgaver som bør utføres.
c) Styret henstiller alle til å la lyset i oppgangen stå på over natten.
d) Ved lufting i trappeoppgangen må bare vinduer med hasper benyttes slik at de kan låses i åpen stilling.
e) Det er behov for revidering av vedtekter og husordensregler, på grunn av arbeid med fasade er dette satt på vent, styret vil komme tilbake med forslag til endringer når dette er klart.

9. Eventuelt

- Link til regnskap 2024
- Budsjett 2025, se vedlegg neste side
- Link til vedlikeholdsplan
- Tilstandsrapport tak fra Brodin Blikkenslagermestere
- Oversikt over seksjonseiere per juni 2025:

Seksjon	Eier	Email	Mobilnr
1	Haug	sidselhaug@hotmail.com	930 04 369
2	Høyersten Colom	drude.hoyersten@gmail.com	906 08 187
3	Vikør	lars.vikor@iln.uio.no	415 26 836
4	Skouverøe/Andreassen	camilla@estatemedia.no	995 53 059
		morten.andreassen@elden.no	988 98 000
5	Hjelvin/Minge	hjelvin@gmail.com	906 05 024
		iminge@live.no	
6	Wilsson	carl.wilsson@lateralminds.co.uk	+44 79 0364 0377
7	Matlary	j.h.matlary@stv.uio.no	926 01 389
		matlary.arpad@gmail.com	
8	Gonthier/Jordheim	annegonthier@hotmail.com	982 37 836
		kjordheim@hotmail.com	916 98 758
9	Gahre	ulrikgahre@hotmail.no	917 53 790
		gregertgahre@gmail.com	948 91 413
10	Tyns-Ring AS	ctr@eiendomsspar.no	905 99 121
	James Inger	Jamesinger00@gmail.com	920 25 041
11	Holtermann	anne.holtermann@outlook.com	472 38 095

Styret, den 11 juni 2024

Ulrik, Erik og Kjetil

Vedlegg - Budsjett 2025

Da sameiet har byttet regnskapsfører fra Ditt Regnskap AS til USBL gjennom året, se forenklet sammenstilling av regnskap mot tidligere budsjett, samt forslag til nytt budsjett.

NB regnskapsmessig håndtering av sluttoppgjør for fasaderehabiliteringen er ikke hensyntatt i budsjettforslaget da dette vil dekkes av innbetalte midler.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leieinntekt	3 764 561	512 554	542 400	547 000
Driftskostnad				
Energikostnad	28 967	27 821	30 000	30 000
Kostnad eiendom/lokaler (renhold & skadedyr)	34 331	32 634	33 000	35 000
Kommunale avgifter/renovasjon	150 040	133 249	135 000	164 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	236			
Verktøy, inventar og driftsmateriell (låser, regnskapssystem)	15 289	39 405	10 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold (vedlikehold, egenandel forsikring)	3 613 637	99 558	50 000	80 000
Forretningsførerhonorar	29 729	26 539	28 000	30 000
Andre honorar	20 294			
TV/bredbånd	54 734	63 422	65 000	60 000
Kontingenter og gaver	2 130	1 990	2 000	2 000
Forsikringer	101 753	91 972	102 000	110 000
Andre kostnader	8 548	706	3 700	10 000
Avrunding				
Sum kostnad	4 059 688	517 296	458 700	531 000
Driftsresultat	**- 295 127**	**- 4 742**	**83 700**	**16 000**
Renteinntekt	5 372	0	0	0
Rentekostnad	27 113	0	0	0
Årsresultat etter finansposter	**- 316 868**	**- 4 742**	**83 700**	**16 000**

Referat frå årsmøte i Sameiet Camilla Colletts vei 1 16.6.2025

Til stades: Kjetil Jordheim, Ulrik Gahre, Erik Hjelvin, Sidsel Haug, Drude Colom, Lars S. Vikør, Camilla Schouverøe, Janne H. Matláry, Anne Holtermann

1 Konstituering

Kjetil Jordheim styrte møtet. Lars S. Vikør vart vald til referent, og Janne H. Matláry til å signere protokollen.

2 Årsrekneskap 2024

Rekneskapet vart gjennomgått av Kjetil og einstemmig godkjent.

3 Budsjett 2025 og auke av felleskostnader

Budsjettet vart lagt fram av Kjetil. Styret foreslo å la felleskostnadene stå uendra i 2025, og dette vart vedtatt einstemmig. Budsjettet vart etter det einstemmig gdkjent.

4 Status fasederehabilitering

Kjetil orienterte om det som hadde skjedd og situasjonen nettopp no. Styret er stadig i forhandlingar med entreprenøren om det økonomiske oppgjeret, og kjem tilbake med ei orientering når det er kome til ei avklaring.

5 Vedlikehaldsoppgåver og investeringar

Kjetil foreslo på vegner av styret å prioritere desse oppgåvene i vedlikehaldsplanen:

- Nytt balkonggolv og tetting etter lekkasje frå takterrasse på venstre side
- Montering av fire utelamper på framsida etter fasaderehabilieringa
- Utbetring av skadar på endeveggen til stallbygninga og fasaden mot Oscarsgate
- Opprydding i bakgarden mot Riddervoldsgate 9, som kan organiserast som ein dugnad

Styret fekk fullmakt til å arbeide vidare med desse prosjekta og legge fram meir konkrete planar for val av leverandør og finansiering m.m.

6 Styreval

Kjetil opplyste at dei noverande styremedlemmene var villige til å sitte i styret eit år til. Det kom ingen alternative framlegg. Styremedlemmene vart dermed einstemmig attvalde:

Kjetil Jordheim (styreleiar), Ulrik Gahre og Erik Hjelvin

7 Innkomne framlegg

Det er kome to framlegg:

a oppgradering av forhage og stikkveg etter fasaderehabiliteringa. Det vart vedtatt å utsette dette til hausten. Det kan organiserast som ein dugnad, og Janne sender rundt eit skriv om oppgåver for ein slik dugnad.

b nye lamper på fasaden, sjå òg sak 5 ovanfor. Styret la fram eit framlegg basert på dei tilsvarande lampene i CC3. Møtet gav styret fullmakt til å gå vidare med dette alternativet.

8 Orienteringspunkt

Fem orienteringspunkt var lagt fram for møtet, og vart kort gjennomgått av Kjetil.

Lars S. Vikør

Sign per email 30.sept.2025, Janne Haaland Matlary

Vedtekter

for

Sameiet Camilla Colletts vei 1

§ 1

Sameiet har til formål å sikre seksjonseiernes felles interesser vedrørende eiendommen Camilla Colletts vei 1, Oslo, gnr. 213, bnr. 36, og å treffe alle avgjørelser i den forbindelse.

Sameiets navn er Sameiet Camilla Colletts vei 1.

§ 2

Grunnlaget for seksjonseiernes eierforhold fremgår av delingsbegjæring tinglyst på eiendommen 22.1.80.

Overdragelse av seksjon skal omgående meddeles styret for sameiet. Dersom en sameier overdrar sin(e) seksjon(er) skal han sørge for at erverver blir gjort kjent med sameievedtektene, samt sørge for at erverver avgir erklæring om at han har satt seg inn i vedtektene med evt. Vedlegg.

Overdragelse av seksjon kan ikke skje til utleievirksomhet. Dette (denne restriksjonen) gjelder ikke seksjon 11.

Fremleie i enkelttilfeller av leilighet, gjelder ikke enkeltrom, skal godkjennes av styret, men styret kan ikke nekte å gi slik godkjennelse uten saklig grunn.

§ 3

Seksjonseierne skal sørge for godt vedlikehold av de deler av eiendommen de har eksklusiv bruksrett til innbefattet vinduer, entredører og balkongdører. Vedlikehold, reparasjoner, rehabilitering mv. av seksjonene skal utføres i samsvar med krav fastsatt i lov og/eller forskrift.

Styrets godkjennelse må innhentes før alle forandringer som har innvirkninger på byggets utseende påbegynnes, for eksempel maling, antenner, markiser, skilt eller andre faste utvendige innretninger. Endringer på fellesareal (forhager og bakgård) skal godkjennes av styret. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene bringes tilbake til det opprinnelige.

Innvendige endringer i leiligheten som medfører inngrep i byggets konstruksjon, må ikke foretas; dette gjelder særlig yttervegger og bærevegger. Yttervegger må ikke isoleres. Det må heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for andre beboere eller skape problemer med husets felles forsikring. En seksjonseier som bryter disse vedtektene, vil bli stilt økonomisk ansvarlig.

Alle rom, også de i sideoppgangene, må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

På grunn av bygningens skadehistorikk pålegges seksjonseierne i de to loftsleilighetene å måke takterrassene for snø, samt sørge for at sluket i og nedløpsrøret fra terrassen ikke tetter seg.

Ved skade som skyldes uaktsomhet eller forsett fra seksjonseier, seksjonseiers husstandsmedlemmer eller den han har overlatt sin seksjon til, kan sameiet kreve at alle direkte utlegg som følger av skaden, dekkes av seksjonseier.

Styret eller den styret gir fullmakt skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner, reparasjoner, skadedyrbekjempelse m.v. når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

Bruksenhetene må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Det må ikke foretas noen form for inngrep i tekniske installasjoner i bruksenhetene som betjener annen seksjon eller sameiet for øvrig.

Fellesanleggene og -arealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Sameiermøtet kan vedta husordensregler.

§ 4

Sameiet ledes av et styre som består av formann, to medlemmer og to varamedlemmer valgt av og blant seksjonseierne for ett år.

§ 5

Styret forplikter utad ved underskrift av minst 2 styremedlemmer,

Styret forestår den daglige drift av sameiet og disponeringen av tomter og alle deler av bebyggelsen som seksjonseierne ikke har eksklusiv bruksrett til. Styret sørger for at det blir ført ordentlig regnskap. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiemøtet. Revisor kan være en av sameierne. Årsregnskap og nødvendige oppstillinger for selvangivelsen sendes uoppfordret til seksjonseierne innen 25. januar hvert år. Styret skal også sørge for at det føres protokoll for sameiemøtet og styremøtene. Alle seksjonene får kopi av protokollen med en ukes merknadsfrist. Hvis det ikke kommer merknader, er protokollen automatisk godkjent.

Styret er fullt underlagt de bestemmelser som fattes på sameiemøtene og er forpliktet til å forelegge sameiemøtene aller saker av viktighet, herunder igangsettelse av større arbeider som ikke er uoppsettelige.

Styret skal innkalle til ekstraordinært sameiemøte, med tre dagers varsel (jf § 7), hvis uforutsette kostnader ser ut til å kunne overstige 30 000 kroner.

Styret har fullmakt til å gjøre gjeldende panteretten for fellesutgifter i seksjonene.

Styret har fullmakt til å ansette forretningsfører og/eller vaktmester, og styret skal i så fall fastsette arbeidsinstruks og lønnsvilkår for disse.

§ 6

Alle fellesutgifter knyttet til sameiet, herunder forsvarlig vedlikehold av tomten og av bebyggelsen utvendig samt de deler av den som disponeres av seksjonseierne i fellesskap, skal

dekkes av seksjonseierne med andeler som tilsvarer sameiebrøkene. Faste fellesutgifter blir betalt kvartalsvis og forfaller til betaling den 1. hvert kvartal.

Andre fellesutgifter skal styret utligne på samme måte, så fremt sameiemøtet ikke bestemmer andre betalingsterminer.

§ 7

Sameiemøtet avholdes hvert år innen utgangen av april. Det påligger styret å sende innkalling med minst åtte dagers varsel.

På sameiemøtet behandles:

1. Styrets årsberetning og det reviderte regnskap.
2. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer og fastsettelse av disses godtgjørelse.
3. Valg av revisor.
4. Andre saker nevnt i innkallingen.

Saker som seksjonseier ønsker behandlet på sameiemøtet må meldes skriftlig til styret innen utgangen av februar s.å.

Styret kan med minst tre dagers varsel innkalle seksjonseierne til ekstraordinært sameiemøte for behandling av bestemte saker. To eller flere seksjonseiere kan kreve at styret innkaller til slikt møte.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

På sameiemøte har hver seksjon én stemme. Eieren kan la seg representere ved fullmektig med skriftlig fullmakt. Møtet er beslutningsdyktig når minst fire av sameierne er til stede.

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

Beslutningene fattes med simpelt flertall, unntatt i de tilfeller den enhver tid gjeldende lov krever 2/3 flertall.

§ 8

Alle innkallinger og underretninger til seksjonseierne skjer ved brev lagt i leilighetenes postkasser.

Vedtatt på sameiemøte, Oslo, 24. november 2008

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET CAMILLA COLLETTS VEI 1

1. Det er **enhver seksjonseiers plikt å sørge for ro og orden i gården** og for at seksjonseierens husstand, evt. fremleietakere og alle andre som gis adgang til boligen eller gården for øvrig, ikke skaper ubehag eller ulemper av noen art for naboer og andre beboere.

2. Det er lytt i gården, både mellom seksjonene i samme etasje og fra etasje til etasje. Det henstilles til **alle beboere om å ta hensyn når det gjelder støy og unødvendige forstyrrelser**. Er man i tvil, kan naboer oppsøkes for å avpasse bruken av f.eks. musikkanlegg slik at det ikke sjenerer. **Mellom kl 23.00 og 07.00 skal det være ro, det vil si ikke være unødig støy, i gården, på lørdager fra kl 17.00 og på søndager og helligdager hele døgnet**. Hvis man skal ha fest, gis naboene beskjed.

3. Ved **all oppussing** skal man ta hensyn til gårdens andre beboere. Man skal ikke utføre støyende arbeid om kvelden. Hvis spesielle omstendigheter gjør at man allikevel må legge kortvarige arbeider til kveldstid, bør man underrette naboene. **Ved oppussing som strekker seg over én uke, må alle støyende arbeider og arbeider som innebærer berøring med husets murkonstruksjoner (riving, boring, hamring) begrenses til tidsrommet 0800 – 1600, mandag til fredag.** Det skal også gjøres kjent for beboerne i gården hva slags arbeider som pågår, og antatt varighet for arbeidene. (Jfr. kommunens støyveiledning.) Arbeid som er spesielt forstyrrende, bør samordnes og konsentreres i tid slik at støyplagen blir så kortvarig som mulig.

4. Ved **oppussing skal man sørge for beskyttelse av fellesarealer og for at håndverkere eller en selv gjør jevnlig rent etter seg.** Fellesarealer skal ikke brukes til lagring. Ved skader på fellesarealer (som inngangsdør, trappeoppgang, fasade) sørger oppusser for å sette området i samme stand som det var før oppussing startet.

5. Hovedoppgangen må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne (f.eks. sykler, sportsutstyr, kasser). Det gjøres unntak for barnevogner. Sykler plasseres i bakgården. **Både hovedtrappen og baktrappene må på grunn av brannsikkerheten være fri for gjenstander** (f.eks. møbler, kartonger, sko).

6. **Ytterdører og kjellerdører skal alltid være låst.** Slipp aldri ukjente inn i oppgangen.

7. På grunn av fuktighet i kjelleren, dermed faren for soppdannelse og store saneringsutgifter, bør man lagre så få gjenstander i kjellerbodene som mulig, i alle fall av tre. **Alle gjenstander settes minimum 20 cm unna murveggene, trematerialer på impregnerte tremmer eller metallskinner, og godt spredt slik at luft kan sirkulere.** Vinduer åpnes på gløtt om våren og stenges sent på høsten. Styret sørger for avfallscontainer minst én gang i året. Alle oppfordres til å ha oversikt over hva man har i kjeller- og loftsboder, slik at unødvendig skrot ikke samler seg opp.

8. Vær forsiktig med å åpne vinduene i hovedtrappen. Hvis de åpnes, sørg for at vindushaspene er på og at vinduene lukkes ved regnvær.

9. Styret innkaller til dugnad to ganger i året for å få utført hagearbeid og enkelt vedlikehold av eiendommen.

10. Dersom det oppdages skadedyr i leiligheten eller gården, skal styret underrettes.

11. Sameiet har egne parkeringsregler for stikkveien mellom nr 1 og 3.

12. Det er forbudt å røyke i felles inneareal.

13. Seksjonseieren plikter å behandle boligen og eiendommen med tilbørlig aktsomhet. Man plikter til enhver tid å følge ordensreglene og styrets henstillinger. Seksjonseieren er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans husstand og evt. fremleietakere eller andre han har gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig. Det henvises for øvrig til Eierseksjonslovens § 27.

Vedtatt på sameiermøte, Oslo, 27.11.06



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

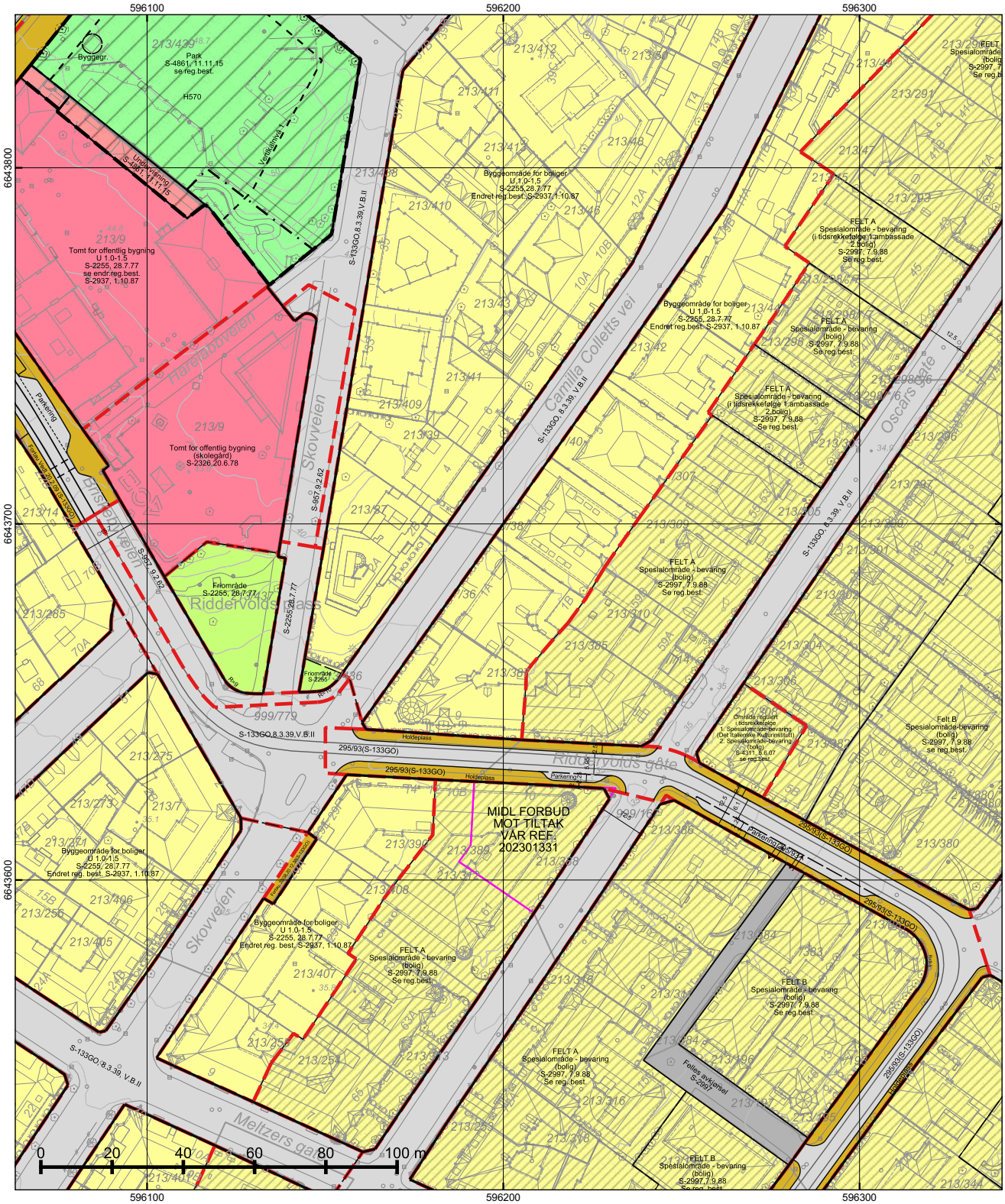
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 159096/ 86534477
Deres ref.:
Adresse: Camilla Colletts vei 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 213/36

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 159096/ 86534477

Deres ref.:

Adresse: Camilla Colletts vei 1

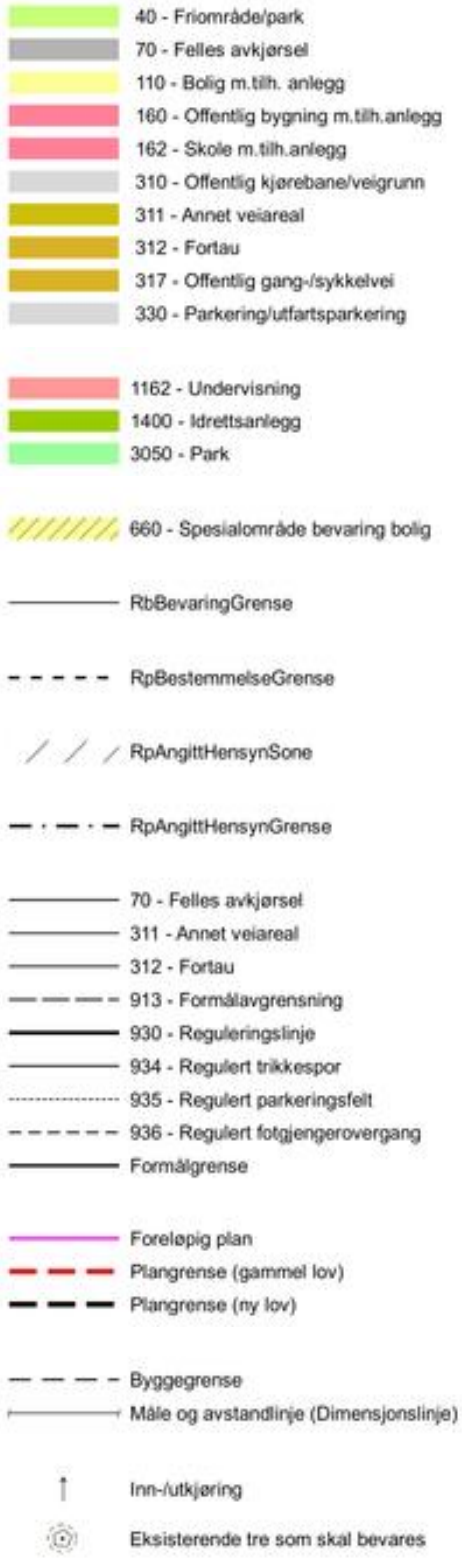
Kommentar:

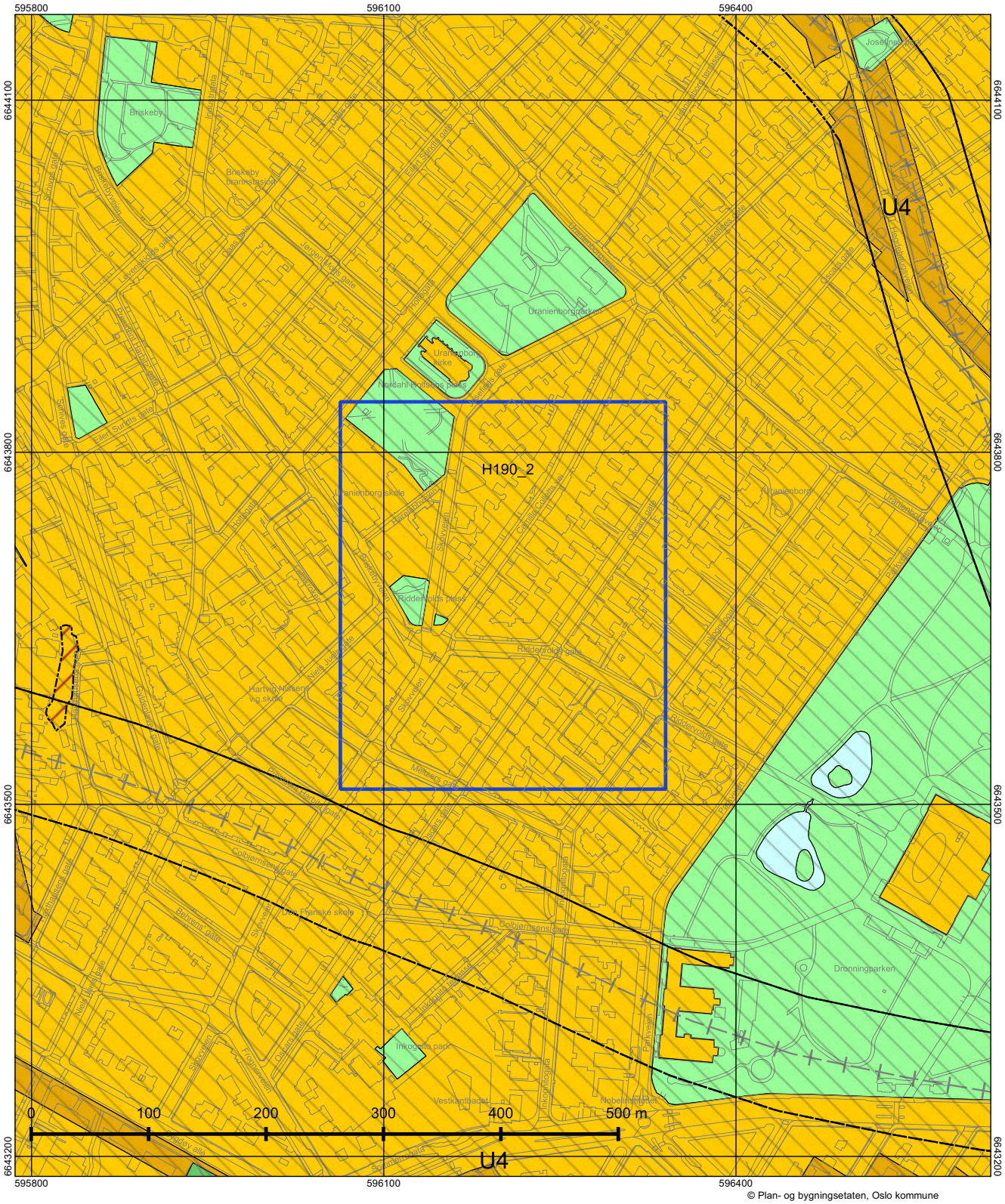
Gnr/Bnr: 213/36

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 08.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159096/86534477
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

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, V131284, 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, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, 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:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

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

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 begrensningslinjen 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 bygningsrådets 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/friområde 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 REGULSERINGSBESTEMMELSER (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 bevaringsspørsmålet.

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 bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Camilla Colletsvei 1

172/1

J. nr. 1896

Våningshus

J.-No. 1176/96

17296

Bygningsanmeldelse

til [illegible] Distrikt.

13 Kirkevalsgade

320 4 Etager } tilsammen

145 m²

Beboelse

1270 m

4

3/4 fra Vandrør til Overkant

Gjelv

Brandm. til

Fjel

med Vand og gas ved Alm.

med Lovlig tilmeldt Bygnings-Forseg

Gj med Tak til de Øvrige Rum

2

Bygningsmaterialer, § 26. Mur

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69)

Der ansøges om Tilladelse til at bade anbringe Balen
i Undersøkelsen mod Gaden
Beregning af disse paa Omstaaende side

Tagdækning, § 35. Skifer

Vandfald og Aabninger ved Sale (§§ 21, 22 og 28)

Løftindretning (Taglem) (§§ 37 og 44) Klædebod

Indretning i Kjelder, Nedgange (§§ 91 og 92) Bryggerhus og Bilh
Kul og Ved Kj.

Trappernes Bredde, § 41. 2 Bibryggen af Tom Hovedbryggen af Jern

Antal Piger med Adgang til tilhørende Badested (§ 91) 4 Kj Pulle om 3 Dage hver
1 " Tvil " 7 " "
4 " Bad " 4 " "

Indbyggede Kjøleanlæg (§ 66)

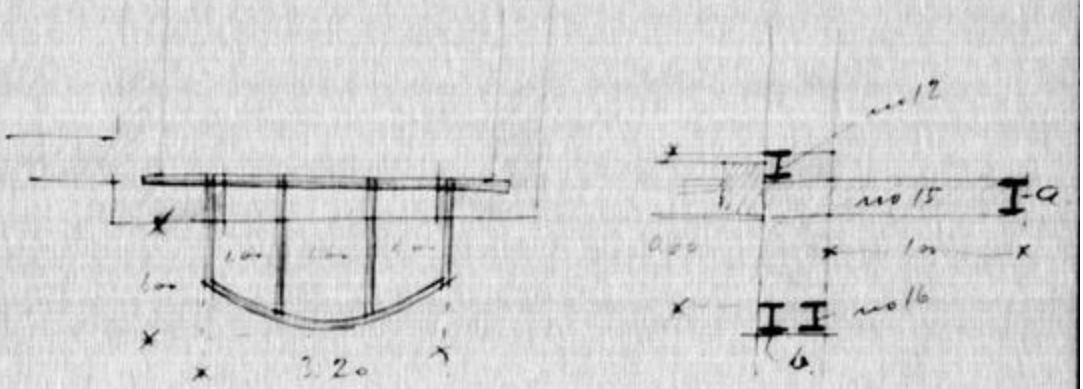
Lokum. (§§ 53 og 54) 2 Klosetter overfor hver Bryggeforsyning
samt Pissoirer og endvidere Kulen. Væggene
om 2 Klosetter i Stuen opføres af Rabitz

Dette Bygningsarbeide er gjennemsøgt med § 4 i Bygningsloven, ang. de til
kommende Sager

Kristiania d. 18 Mai 96

for Eiendommen Nr. 1 Ullevaal
Bygningsherre
Karl Andreassen
H. Claus Gd 11

Baleoner:



a. Gjøle af min 1.00 × 1.00 × 0.15 × 1600 . 240 kg
Tilfældig Belastning 1.00 × 1.00 × 500 . 500
740

Valgte Dragen no 15 I

b. Baleonen samlede last 740 × 3 = 2220
min 3.20 × 0.38 × 0.40 × 1600 . 1205.76
kg 3425.76

Valgte Dragen 2 Pl no 16.
— spand 3.20 —

1176/96 - 1229/96

1

Ferdig attestert

Expeditions-Dokument

angaaende Foreningsloven

paa Matr.-No. 11 - Ristendalsgaden

Indleveret 19de Mai 1896 Attesteret

Christiania den 20de Mai 1896

Leon Lieblein

Grundens Beskaffenhed og Formaalet af de Foreningen

er ikke ugyldig

Foged Gilles

tilbagesendes de Opmaalingsvæsenet for behandling

af Situationsplanen er foreløbig Foranstaltet

korrekt Situationsplan med hvori Grunden

bedes for ovennævnte Øiemed approberet ——

Christiania den 23 Mai 1896

Leon Lieblein

Copy

Foranstaltet med approberet Situationsplan

og Kartforretninger erholdt hos Opmaalingsvæsenet

som vedkommende med vedlagt d. Dato.

Chra 30te Mai 1896

Carl Mathiesen

opm.

2

Tilbagesendes Hr Ingeniørvæsenets skrivelse med Anmodning
om Overtagelse.

Christiania den 1 Juni 1896.
Jens Lothe

Den nævnte Ingeniørs Grundeforandring er
ekkvitteret

Theodor Christie

Tilsendes den ærede Sundhedskommission Inhibit
af Kunstner Hr Thorvaldsen. Indbyggerne her Lyo-
gaarden vil efter 1ste Etages Plan og de dertil an-
givne Priser blive alt andet end behagelig. Facade-
vaggen med dens mas i Trekningen fra F til C
udføres som Granitgade. Over Butikker og Undersøg-
ningerne maa anbefales anvendes 2 Tyk I Cementbeton
pr 24. Anmeldelsen indehaldes Undersøgelse om
Tilladelse til at anordne de angivne Balkon-
bygninger er kommet Fundamentskommissionen med Tilbage-
sendelse. Intet videre at bemærke.

Christiania 3 Juni 1896
Jens Lothe

A 306
96

Overbygningen maa anbefales til at være med Hensyn til
Kjørebanens anlagt varmet Kanal, og Bekostningen
maa anvendes for Opbygning af samme Arm som
Bekjendt. Grunden maa planmæssig sættes, at
Overvand ikke drages ind med Bygningen Grund-
mure, men at det kan afledes til Overfladen, om
maa anbringes i tilstrækkelig Antal Gennemløb
Gader mellem Rum til at bevirke Afledningen i
de nærliggende Kjørebane og Fortovsten, til Undgåelse
nuværende Skade ved ofte Sundhedstilstand.

Christiania 4 Juni 1896. H. Heyerdahl.

Bemærkes ikke til fremstående
4/6 96 Gabriel Jensen

1176/96

736. 96 I 3

Sendes Hr Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser

Christiania 9de juni 1896
For Stadskondukteurens Fraværelse —
[illegible]

736

Tilbagesendes Hr. Stadskondukteuren, idet de i Bygningslovens §§ 13, 14 og 15 omhandlede Bestemmelser vedlægges.

Chr.a Stadsingeniørkontor d.n 9.de Juni 1896.
[illegible]

Brugt

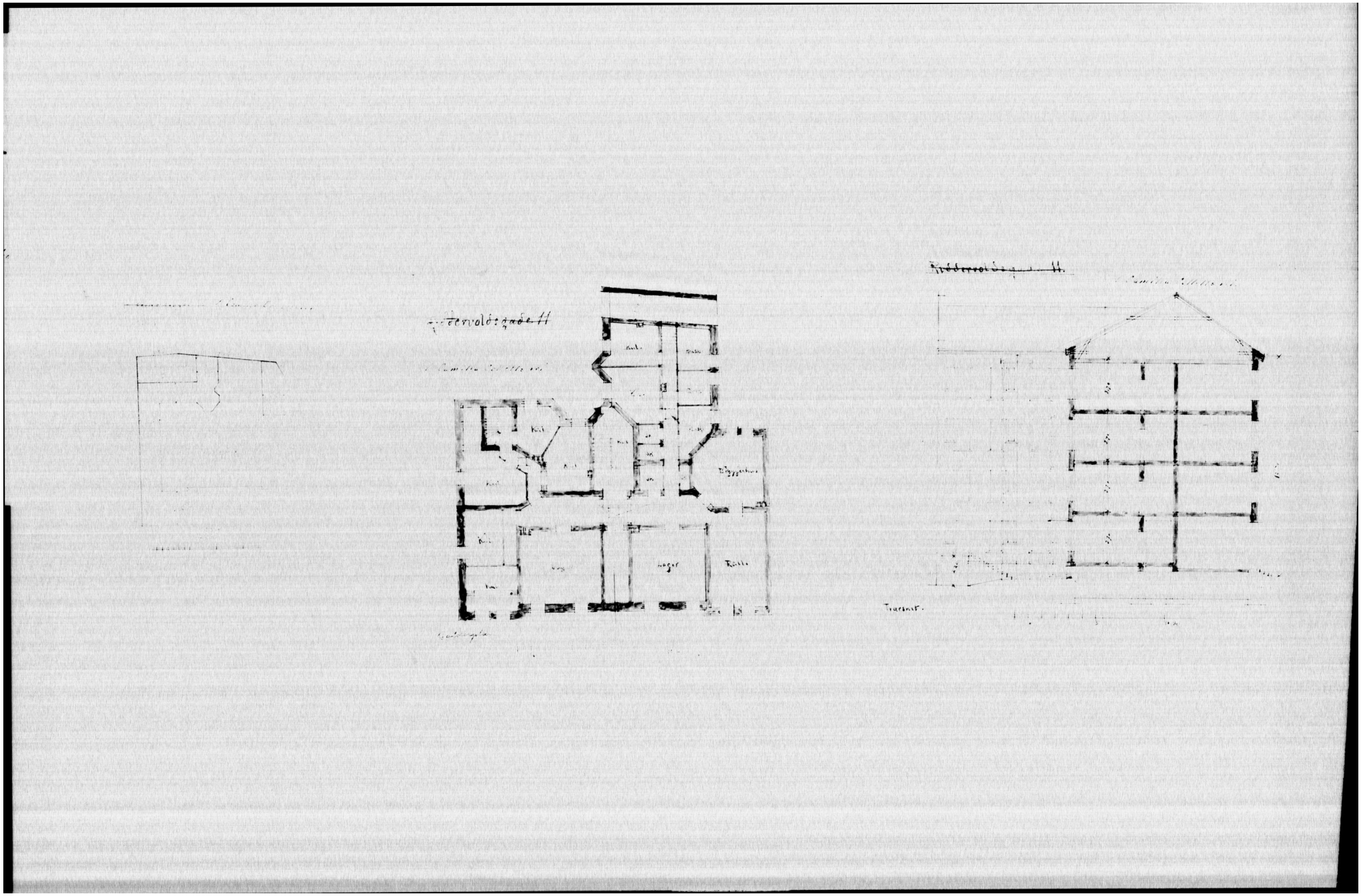
Inhibet at benytte nye Fabrikmerkes Fundation Ora Brickmakerne bo ombringes 2 Stk I Ton No 24

Christiania 10de juni 1896
Thom Brandt

1277/96

Ifølge Overenskomst mellem Stadsingeniørens og Stadsingeniørkontorets Bestemmelser bør Bygningens Højde maa beregnes fra gjennemsnittlig Midaldshøide ikke fra Gaden idet Gjennemsnitsafstanden til Bygaarden ligger betydeligt lavere end Gaden eller Havnen medens denne af Bygningen til Bygnings-inspektørens Bemærkninger og hvad der er anført ovfr Balkonernes Konstruktion i foranstaaende Paalegning bliver at tage til Følge vor Afgjørelse

Christiania 10de juni 1896 G. Bull



Camilla Colletts vei 1A

Nabolaget Uranienborg - vurdert av 195 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	3 min 0.2 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	593 elever, 37 klasser	11 min 1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	341 elever, 18 klasser	16 min 1.3 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	22 min 1.9 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	4 min 0.3 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	10 min 0.8 km

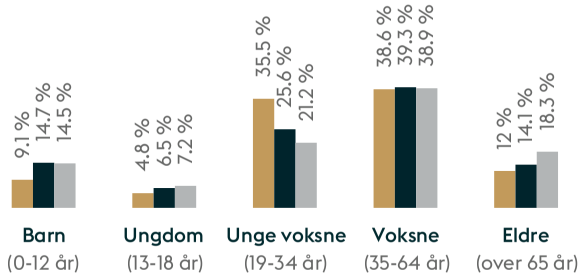
Offentlig transport

Riddervolds plass	Linje 11	1 min 0.1 km
Riddervolds plass i Skovveien	Linje 21	2 min 0.2 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	13 min 1.1 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 1.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	9 min 4.2 km

Barnehager

Lycee Francais Rene Cassin Dos...	97 barn	4 min 0.3 km
Uranienborg barnehage (1-5 år)	30 barn	5 min 0.4 km
Solrosen Steinerbarnehage (2-5...	16 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Uranienborg	2 627	1 568
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Egen bil

Sport

Uranienborg skole	4 min
Inkognito terrasse balløkke	7 min
EVO Oscarsgate	8 min
SATS Solli plass	8 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



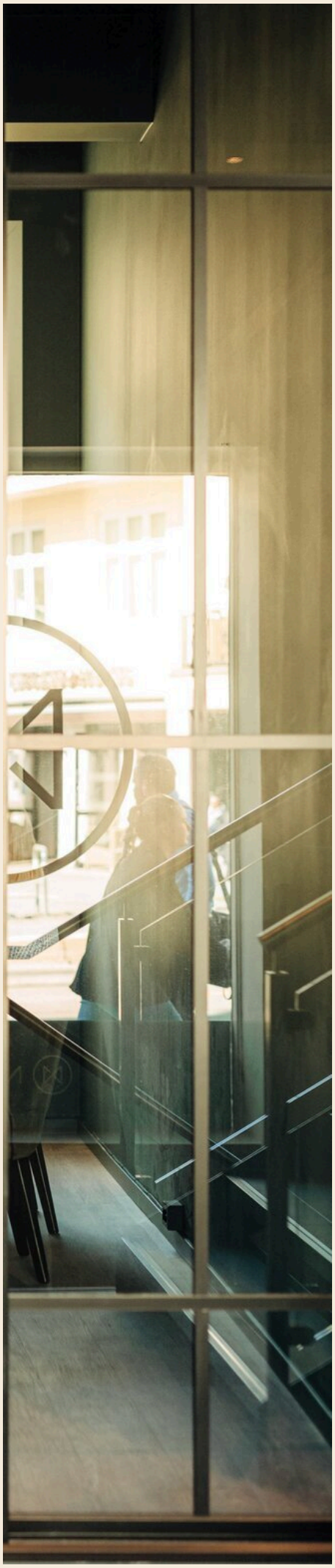
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Nydalen

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 Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka 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.



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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 kjøpers 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 tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 20-0367/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Camilla Colletts vei 1A 0258 OSLO
Matrikkel: Gnr 213, bnr 36, snr 4 (ideell andel 1/1) 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

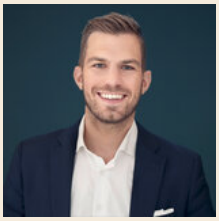
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:





Paal Henning Molvær Jørgensen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nydalen
p.jorgensen@nordvikbolig.no
975 81 254

Elise Alette Hansen
Eiendomsmegler
Nordvik Nydalen
e.hansen@nordvikbolig.no
948 32 273

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: