

Camilla Colletts vei 13B



Velkommen til

# Camilla Colletts vei 13B



Salgsoppgaven produsert 3. oktober 2025

# FROGNER/URANIENBORG

## Lekker, klassisk og gjennomgående 3(4)-roms med separat kjøkken | 2 balkonger og peis | Nydelig kjøkken fra 2022

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 9 400 000,- |
| Fellesgjeld | 204 191,- |
| Omkostninger | 14 619,- |
| Totalpris | 9 618 810,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 5 025,- |
| BRA-i | 70 kvm |
| Totalt BRA | 78 kvm |
| Soverom | 2 |

| | |
|---|---|
| Etasje | 4 |
| Boligtype | Aksjeleilighet |
| Eieform | Aksje |
| Byggeår | 1924 |


| | |
|---|---|
| Telefon | 906 55 040 |
| E-post | i.skaranger@nordvikbolig.no |

| | |
|---|---|
| Megler | Ingrid Elgaaen |
| Telefon | 416 13 453 |
| E-post | i.elgaaen@nordvikbolig.no |







## Kort fortalt

Velkommen til en innholdsrik og unik 3(4)-roms leilighet med attraktiv beliggenhet på Uranienborg!

Denne lekre leiligheten er en klassisk skjønnhet som tilbyr en perfekt balanse mellom stil og funksjonalitet. Leiligheten har gjennomgående planløsning, og har et stort, separat kjøkken med utgang til balkong. Videre er det 2 soverom hvor ett har utgang til egen balkong vendt mot rolig bakgård. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys, og koselig peis skaper en lun atmosfære.

Her bor du i et attraktivt boligområde med rolig og behagelig atmosfære, samt nærhet til offentlig transport, restauranter, kaféer og shopping!

- Gjennomgående 3(4)-roms
- 2 balkonger på hhv 5 og 6 kvm
- Fibernett inkl.
- Rålekkert kjøkken fra 2022
- Kort vei til hyggelige kafeer, butikker, parker og spisesteder

# Arealer og innhold

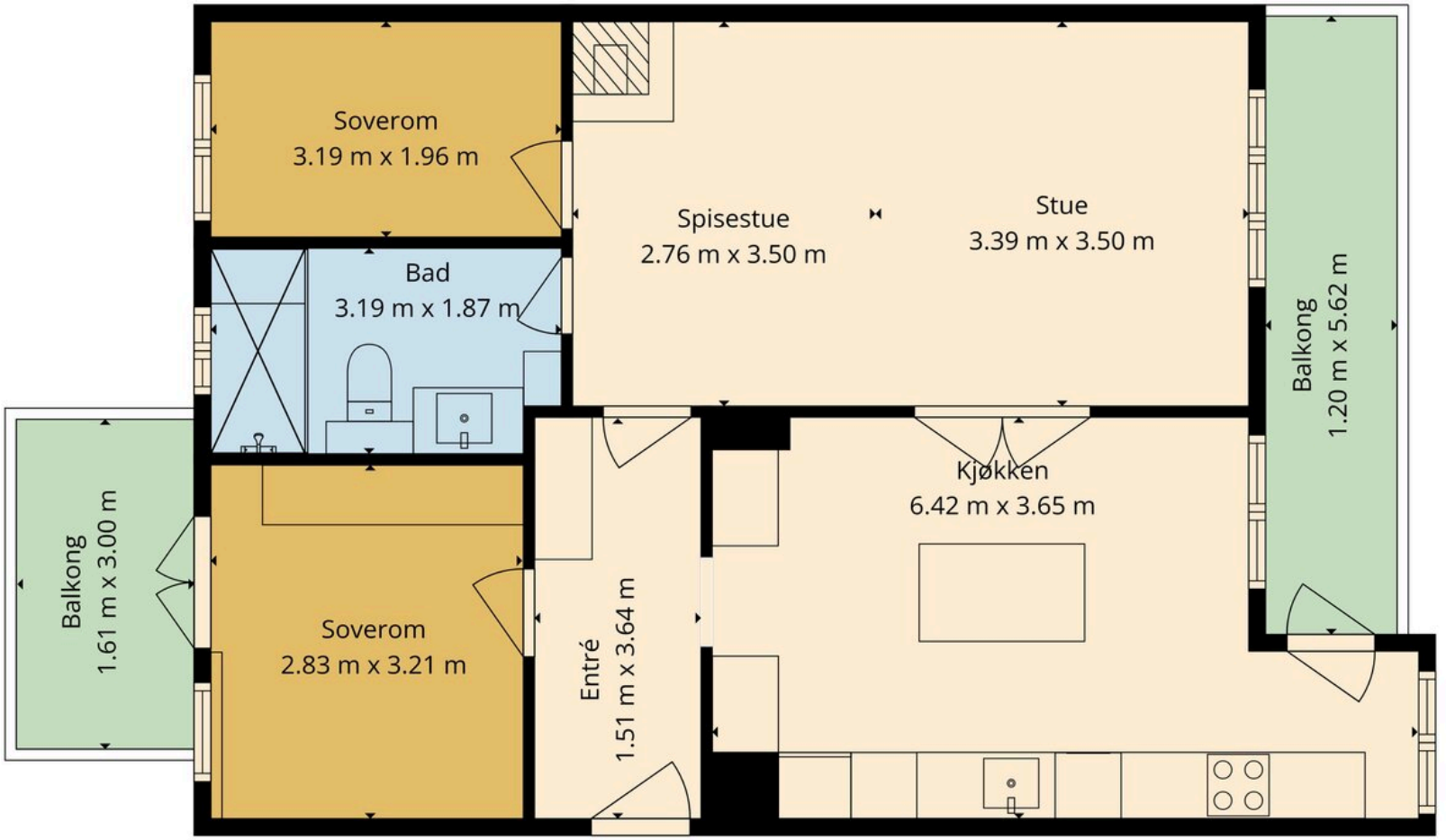
| | |
|---|---|
| BRA-i: | 70 kvm |
| BRA-e: | 8 kvm |
| Totalt BRA: | 78 kvm |
| TBA: | 11 kvm |

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Entré, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong - utgang fra soverom.
TBA: 6 kvm. Balkong - utgang fra kjøkken.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 6 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 2 kvm.




Planskissen Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil

Forklaring av bilde/rommet


VOGUE



























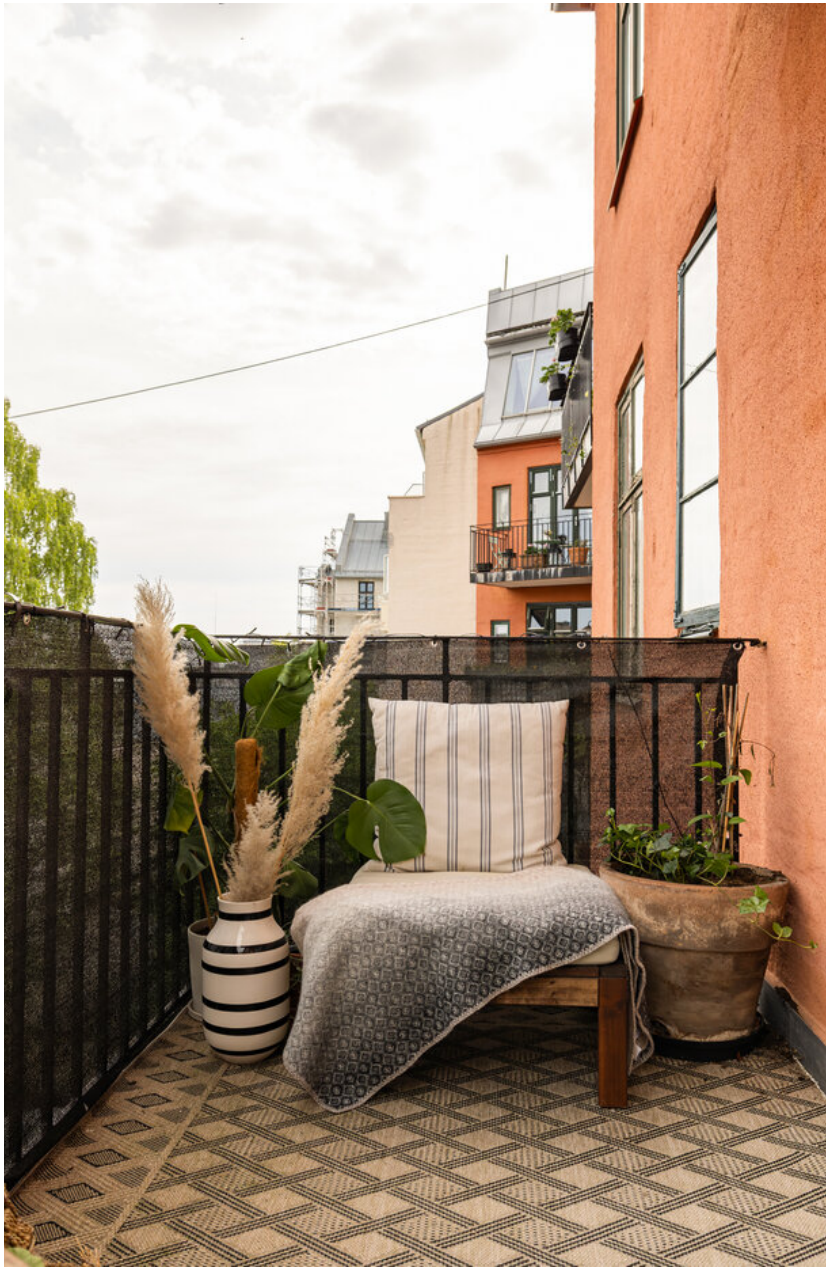




























Informasjon

# Camilla Colletts vei 13B

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
29-0066/25

### Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

### Selgere
Yves-Michel Lefebure
Anne Karin Stensland

### Kjøpesum og omkostninger
9 400 000,- (Prisantydning)
204 191,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 604 191,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 435,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 184,- (Transportgebyr for aksjer )
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 619,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 919,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 618 810,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 628 110,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår
1924

### Etasje
4

### Antall soverom
2

### Arealer
BRA-i: 70 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 78 kvm
TBA: 11 kvm

**Beskrivelse:**
4. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Entré, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong - utgang fra soverom.
TBA: 6 kvm. Balkong - utgang fra kjøkken.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 6 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 2 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 aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

## Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder entré, bad, 2 soverom, kjøkken og stue. Leiligheten har 2 balkonger - en med utgang fra kjøkken, og en med utgang fra soverom.

I tillegg disponerer leiligheten en kjeller- og en loftsbod.

## Standard

Entré
Entréen gir et godt førsteinntrykk av leiligheten, og er et fint første møte med den gode takhøyden. Her er det plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Dørcalling sørger for at man enkelt og trygt kan slippe inn besøkende.

Stue
Lys og luftig stue med generøs takhøyde som gir en herlig romfølelse og atmosfære. Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Lys en-stavs parkett og delikate fargevalg tilfører rommet et tidløst og stilsikkert preg. Det er god plass til å møblere med både sofagruppe og spiseplass. Lekker peis gir godt med ekstra varme og en hyggelig stemning på vinter- og kveldstid.

Kjøkken
Stilfullt og funksjonelt kjøkken med fin plassering mot stuen. Det er doble fløydører mellom stue og kjøkken. Kjøkkenet har en stor øy, og er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, oppvaskmaskin, samt kjøleskap og fryseskap. Compositt benkeplate med nedfelt platetopp med integrert ventilator. Fra kjøkkenet er det utgang til en av balkongene. Stekeovnen er fra 2024, platetopp og oppvaskmaskin er fra 2022, mens kjøleskapet ble tatt med fra det gamle kjøkkenet.

Bad
Lekkert, flislagt bad fra 2007 med varmekabler og elektrisk styrt vifte. Badet har integrert innredning med servant, innmurt speil, og opplegg for vaskemaskin. Videre er det stor dusjsone med heldekkende glassvegg med dør, pharo dusjsystem fra Hans Grohe med 6 massasjedyser, håndholdt dusjhode og regnfallsdusjhode. Det er også regnfallsdusjhode over mosaikkbygget benk. Vegghengt toalett. Det er integrert høyttalersystem i taket på badet, og i flere av rommene i leiligheten.

Soverom
Leiligheten har 2 soverom - begge vendt mot bakgård. Soverommene har god plass til seng og tilhørende møblement. Hovedsoverommet har stor garderobe, og utgang til balkong.

Uteplasser
Leiligheten har god intern beliggenhet - høyt og fritt i 4. etasje. Balkongen med utgang fra soverom er på ca. 5 kvm og vender mot rolig bakgård. Balkongen med utgang fra kjøkkenet er på ca. 6 kvm og vender mot hyggelige Camilla Colletts vei. På sommerstid har du i følge selger solen fra tidlig morgen til ca. kl 15:00 på soveromsbalkongen, før sola titter frem på kjøkkenbalkongen ca. kl 15:30. Her har du sola frem til ca. kl 19:30.

## Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

## Modernisering og påkostninger

2022:
Flytting og montering av nytt kjøkken, og montering av innebygd skap. Utført av Åløya Håndverkertjenester AS, JonBekk Elektro AS og Rørlegger Tom Johansen. Dokumentasjon foreligger.

Etablering av nytt soverom på gamle kjøkken, montering av innebygd lagringsskap og montering av ny varmtvannsbereder.

Maling av rommene mellom 2022-2024 utført av eksisterende eier og Maler Design Hoxhaj. Dokumentasjon foreligger.

Vedlikeholdshistorikk utført i regi av aksjelaget:
- Fasade- og balkongreabilitering i 2022
- Oppfriskning av forhagen i 2023
- Nye lamper i fellesgang og ved inngangsdøren i 2023

## 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, ufaglært
Arbeid som er utført: Fornyet våtromsmaling på vinduet i 2025.

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: Faglært Fasadebygg. Rehabilitering av fasade og balkonggulv mot Camilla Colletts vei. Dette var høsten 2022.

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: Nye stikkontakter og elektrisk arbeid i forbindelse med flytting av kjøkken i 2022. Utført av faglært JonBekk Elektro AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Ble gjennomført en sluttkontroll og risikovurdering av elektrisk anlegg i 2022 i forbindelse med arbeidet på kjøkkenet.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flytting av rør og installering av avløpspumpe i forbindelse med flytting av kjøkken i 2022. Utført av faglært Rørlegger Tom Johansen. Det anbefales vedlikehold på denne hvert 2-3 år. Service er bestilt for oktober 2025.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Fornying av hage foran bygget mot Camilla Colletts vei 13B i regi av styret. Nytt gress og gartnerarbeid.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Eldre vinduer mot bakgård.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Har vært tett sluk ved vaskemaskinen. Sluk har vært renset og har ikke opplevd problem i etterkant.

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: Styret har informert om rotteaktivitet i nabolaget og det ble utført tiltak.

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?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsrapporten ifm. pågående salg av leiligheten og tidligere salgsrapport fra 2021.

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
Eventuell kommentar: 21-bussen som normalt stopper på Uranienborg går midlertidig en annen rute i forbindelse med veiarbeid i Josefines gate.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei
Eventuell kommentar: I to områder der en plante tidligere har stått er det observert en mindre misfarging i skjøten mellom to gulvplanker. Det er ikke observert skader utover dette.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget, for arbeidet ifm. flytting av kjøkkenet.

## 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:

Utvendig:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, Saltakskonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget. Leilighetene har adkomst via felles oppgang. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater

Vinduer med doble glass og ett vindu med enkelt glass. En B-30 og db-38 ytterdør med ekstra sikkerhetslås. Terrassedør med dobbel dør med enkelt glass. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2010.

Utgang fra kjøkken til en balkong på ca. 6 kvm. Utgang fra soverom til en balkong på ca. 5 kvm.

Innvendig:
Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte panel og malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater. Det er stedvis montert downlights og integrerte høytaler.

Etasjeskillere i betong.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Vinduer:
Vurdering av avvik:
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Eldre vinduer med doble glass. Det bør påregnes  utskiftninger.
Konsekvens/tiltak:
Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Elder vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og

energieffektivitet.

Utvendig > Dører:
Vurdering av avvik:
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Konsekvens/tiltak:
Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut. Elder balkongdører med glass som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Vurdering av avvik:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk på balkong fra kjøkken er målt til 97cm.
Konsekvens/tiltak:
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Byggeforskrift foreskriver at et rekkverk skal ha en høyde på 100 cm.) TG 2 er gitt med bakgrunn i dagens forskriftskrav som skal legges til grunn for denne rapport.

Innvendig > Overflater - 2:
Vurdering av avvik:
Parkett med bruksslitasje.
Konsekvens/tiltak:
Ingen umiddelbare kostnader. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Vurdering av avvik:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert noen skjevheter. Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes. Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.
Konsekvens/tiltak:
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendig > Pipe og ildsted:
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Konsekvens/tiltak:
Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Innvendig > Innvendige dører:
Vurdering av avvik:
Baderomsdør med fuktskjolder i bunn av dørblad.
Konsekvens/tiltak:

Ingen umiddelbar kostnader. Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Vurdering av avvik:
Det er irr på rør. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. IRR er observert på samlestokk i fordelerskap samt rustdannelse.
Konsekvens/tiltak:
Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes. Samlestokk bør følges med på, eventuelt skiftes ut.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Vurdering av avvik:
Ingen ventilering utover åpningsbare vinduer.
Konsekvens/tiltak:
Bedre ventilering bør etableres. Tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
Det foreligger ikke dokumentasjon på hele anlegget, og heller ikke el-tilsynskontroll siste 5 årene, kun på det som er utført når kjøkken ble flyttet. Det anbefales at det innhentes lovpålagt dokumentasjon fra utførende elektroinstallasjonsfirma, alternativt anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk:
Vurdering av avvik:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Det kan være at aksjelaget 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/tiltak:
Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Kontakte aksjelaget og forhøre seg om dette er lov.

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling:
Vurdering av avvik:
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Svertesopp er registrert. Vindu er nærmere enn 1 meter fra våtsone.
Konsekvens/tiltak:
Selv om svertesopp hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som igjen kan føre til at råtesopper etableres og forårsake skade på bygningskonstruksjonen. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Det er ikke observert avvik på befaringsdag og ingen umiddelbar vedlikehold. Mykfuge bør fjernes og legges på ny.

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv:
Vurdering av avvik:
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall). Det er Nedsenket dusjsone, øvrig gulvflater er tilnærmet flatt.
Konsekvens/tiltak:
Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l.

oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Vurdering av avvik:
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak:
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
Vurdering av avvik:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak:
Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon:
Vurdering av avvik:
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak:
Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Frittstående skyvedørsgarderobe medfølger ikke.

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

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4.

Se husordensreglene punkt 6.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

G - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant

annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Gulvvarme på badet.

Bereder er plassert i klesskap på soverom og er på ca 120 liter og produksjonsår 2022.

Anlegg med automatsikringer.

Integrert høyttalersystem i flere av rommene i boligen som kobles opp via Bluetooth.

### Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 5 025,- pr. mnd.
Inkluderer: Fiber, vaktmestertjeneste, renhold av fellesarealer, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, m.m.

Herav:
- Felleskostnader: kr 3 257,-
- Renter og avdrag lån: kr 1 768,-

Eiendomsskatt har blitt fakturert separat med kr 1 355,-.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 884 619,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 538 475,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### Formuesverdi

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Aksjeselskapet

### Om aksjeselskapet

Camilla Colletts vei 13 AS er et boligaksjeselskap med 20 aksjeleiligheter. Info om økonomi, vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Tidligere rehabilitering av bygården:

2019
- Nye elektriske ovner i kjeller
- Ny belysning i oppgang

2014
- Renovering av 6 pipeløp.
- Rørfornying av alle soilrør i hele bygården
- Utskifting av alle bygårdens kaldtvannsrør

2012
- Utbedring av forhage
- Utbedring av bakgården, utskifting av membran og dekke

2010
- Oppføring av balkonger mot bakgård

2008
- Installasjon av felles brannvarslingsanlegg

2007
- Oppussing av trappeoppganger

2006
- Utbedring av en del avløpsrør og høytrykksspyling av avløpsrør

2000/2001
- Loftsutbygging

## Forretningsfører
Byggforvaltning AS

## Forkjøpsrett
De øvrige aksjonærer har ikke forkjøpsrett til å erverve aksjer som skifter eier.

## Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. 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
Kr 204 191,-pr. 01.10.2025

Aksjelaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en aksjonær ikke betaler sine felleskostnader, må aksjelaget selv dekke det manglende beløpet.

Selskapets annuitetslån utgjør kr 4 592 651 pr. 01.10.2025.
Lånet har en gjenstående løpetid på ca. 16 år.
Gjeldende nominell rente er 5,97%.

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 66 022,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 158 484,-

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt.

### Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt. Kun fysiske personer kan eie aksjer i selskapet.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Det avholdes dugnad i mai og oktober.

### Dyrehold

Husdyrhold er ikke tillatt. Styret kan imidlertid gi tillatelse til husdyrhold dersom det finner at dette ikke vil være til sjenanse for de øvrige beboere. Se for øvrig husordensreglene pkt. 2 for ytterligere bestemmelser.

### Aksjeselskapets forsikring

Sparebank 1 Skadeforsikring
Polisenr. 12067697

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 749 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

### Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et svært attraktivt og sentralt boområde på Uranienborg/ Frogner. Fra leiligheten er det umiddelbar nærhet til flotte tur- og rekreasjonsområder, offentlig kommunikasjon, skoler, barnehager, m.m. I tillegg er det populære handlegater med motebutikker, hyggelige kafeer og spiseplasser i umiddelbar nærhet.

Vinmonopolet på Briskeby.

Slottsparken og Uranienborgparken i nærområdet.

Fra leiligheten er det gangavstand til bl.a. Solli, Bislett, Skovveien, Bogstadveien og Hegdehaugsveien med alle sine shoppingmuligheter, kaféer og uteliv, samt Frognerparken med Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. For hyggelige søndagsturer anbefales også turområdene langs Frognerkilen og på Bygdøy med bademuligheter, båtliv og skiløyper om vinteren.

God offentlig kommunikasjon i området med både buss og trikk innen kort gangavstand. Nasjonalteateret er nærmeste togstasjon.

Det er korte avstander til lekeplasser, skøytebane, tennisanlegg, svømmehall, treningssenter og kino m.m.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 12.11.1925. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik mellom dagens bruk og byggemeldte tegninger. Kjøkken er flyttet til tidligere soverom. Kjøkkenet er omgjort til soverom.

Det foreligger ferdigattest for balkonger datert 25.03.2011.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### Vei, vann og avløp

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

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg iht. S-2255. 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 i området:
Camilla Colletts vei 15 - Bruksendring av loft (fasadeendring godkjent i sak 201403104-58), dispensasjon fra plan
Saksnummer: 202210608

Camilla Colletts vei 17 - Bruksendring av boder i kjeller til bolig
Saksnummer: 202460513

Oscars gate 39 - mulig ulovlig bruksendring og utskifting av vinduer
Saksnummer 202505520

Oscars gate 39 - mulig ulovlig utskifting av vinduer
Saksnummer 202505989

Oscars gate 39 - fasadeendring - Oppføring av 4 balkonger

Saksnummer: 202508104

Oscars gate 39 - Bruksendring av kjeller til bolig
Saksnummer: 202116194

Oscars gate 39 - Riving og oppføring av balkonger
Saksnummer: 202462945

Oscars gate 43 - Reparasjon av balkonger
Saksnummer: 202556071

Camilla Colletts vei 16 - Rehabilitering og utskifting av vinduer
Saksnummer: 202556074

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

Camilla Colletts vei 18 - Utskifting av vinduer
Saksnummer: 202552752

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/213/49:
16.10.1888 - Dokumentnr: 900247 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra Uranienborgvn 16A

29.01.1889 - Dokumentnr: 912123 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra Uranienborgvn 16 A

18.10.1923 - Dokumentnr: 993595 - Erklæring/avtale
Best om vinduer i gavl

29.06.1915 - Dokumentnr: 900296 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA URANIENBORGVEIEN 10B, 16 OG 16B.

### 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

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende

innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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

Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

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 innbetales i én samlet innbetaling fra norsk finansinstitusjon, eller i én samlet betaling fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Betaling fra andre og/eller betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelsen. Fult oppgjør skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtakelse.

## 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.

## 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 – estimert til kr. 76 833,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 599,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 435,-
Utlegg boligstyling ca. kr. 1 990,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 170 547,- 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 6. oktober 2025

### Ansvarlig megler

Ingvild Skaranger, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90655040

### Ansvarlig megler

Ingrid Elgaaen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Tlf. 41613453

### Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 927685000

## 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).

Vedlegg

# Camilla Colletts vei 13B

# Camilla Colletts vei 13B

Nabolaget Uranienborg - vurdert av 180 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Uranienborg skole (1-10 kl.)**<br>849 elever, 47 klasser | **5 min**<br>0.4 km |
| **Ruseløkka skole (1-10 kl.)**<br>590 elever, 31 klasser | **15 min**<br>1.2 km |
| **Bolteløkka skole (1-7 kl.)**<br>358 elever, 21 klasser | **16 min**<br>1.2 km |
| **Kristelig gymnasium (8-10 kl.)**<br>409 elever, 30 klasser | **8 min**<br>0.6 km |
| **Fagerborg skole (8-10 kl.)**<br>415 elever, 25 klasser | **22 min**<br>1.7 km |
| **Kristelig gymnasium**<br>450 elever, 15 klasser | **8 min**<br>0.6 km |
| **Akademiet videregående skole O...**<br>450 elever | **10 min**<br>0.7 km |

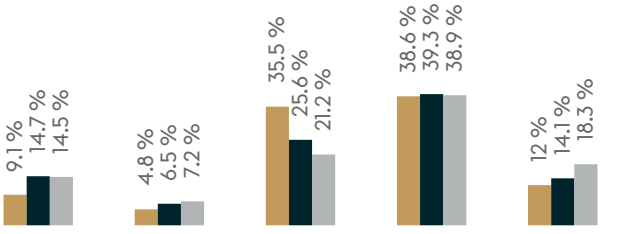
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Uranienborgveien**<br>Linje 21 | **1 min**<br>0 km |
| **Riddervolds plass**<br>Linje 11 | **3 min**<br>0.3 km |
| **Nationaltheatret stasjon**<br>Totalt 10 ulike linjer | **15 min**<br>1.2 km |
| **Nationaltheatret**<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | **15 min**<br>1.2 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | **6 min**<br>2.6 km |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Uranienborg barnehage (1-5 år)**<br>26 barn | **2 min**<br>0.1 km |
| **Lycee Francais Rene Cassin Dos...**<br>125 barn | **6 min**<br>0.5 km |
| **Treklang Montessoribarnehage (...**<br>31 barn | **7 min**<br>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 91/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

### Naboskapet

Høflige 60/100

## Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Egen bil

## Sport

| | |
|---|---|
| Uranienborg skole | 5 min |
| Den tysk-norske | 8 min |
| EVO Oscarsgate | 7 min |
| Barry's Bootcamp Oslo | 7 min |

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

— Sitat fra en lokalkjent

### Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

### Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100




Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Torshov og Gamle Oslo kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Camilla Colletts vei 13 B, 0258 OSLO
OSLO kommune
gnr. 213, bnr. 49
Aksjenummer 75-79

**Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 70 m²**



**Befaringsdato:** 01.10.2025 **Rapportdato:** 03.10.2025 **Oppdragsnr.:** 13907-3233 **Referansenummer:** SK9691

**Autorisert foretak:** Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

STIGEN Boligtakst AS

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

## Norsk takst

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

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

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

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

**Rapportansvarlig**

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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.



Camilla Colletts vei 13 B, 0258 OSLO
Gnr 213 - Bnr 49
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

# 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.

TG 0

**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.

TG 1

**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.

TG 2

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

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

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

TG 3

**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.

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 4.etasje og det medfølger boder.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1924**

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, Saltakskonstruksjon.
Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater

Vinduer med doble glass og ett vindu med enkelt glass.

En B-30 og db-38 ytterdør med ekstra sikkerhetslås. Terrassedør med dobbel dør med enkelt glass. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2010

Utgang fra kjøkken til en balkong på ca. 6m2.
Utgang fra soverom til en balkong på ca. 5m2.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte panel og malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater. Det er stedvis montert downlights og integrerte høytaler. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Etasjeskillere i betong.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et flislagt underskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 4 cm fall. Nedsenket dusjsonen
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Elstyrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med compositt benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp med integrert ventilator. Integrert kombiskap.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system( på kjøkken er det fra 2022, øvrig er fra 2007). Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.



Camilla Colletts vei 13 B, 0258 OSLO
Gnr 213 - Bnr 49
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

# Beskrivelse av eiendommen

Bereder er plassert i klesskap på soverom og er på ca 120 liter og produksjonsår 2022 Det er ikke mulig å besiktige understøttelse.

Elektrisk oppvarming , gulvvarme på badet med fliser.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.
Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

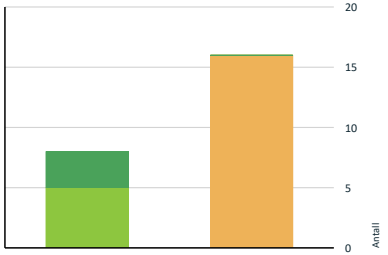
**Boligbygg med flere boenheter**

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

### Oppsummering av avvik

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

**Boligbygg med flere boenheter**

| 102 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK | |
|---|---|
| Utvendig > Vinduer | Gå til side |
| Utvendig > Dører | Gå til side |



Camilla Colletts vei 13 B, 0258 OSLO
Gnr 213 - Bnr 49
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

# Sammendrag av boligens tilstand

| | |
|---|---|
| Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Gå til side |
| Innvendig > Overflater - 2 | Gå til side |
| Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn | Gå til side |
| Innvendig > Pipe og ildsted | Gå til side |
| Innvendig > Innvendige dører | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Ventilasjon | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg | Gå til side |
| Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk | Gå til side |
| Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling | Gå til side |
| Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv | Gå til side |
| Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning | Gå til side |
| Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1924

**Kommentar**
Eiendomsverdi.no

**Anvendelse**
Brukes som bolig.

**Standard**
Se beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

## UTVENDIG

### Bygning generelt

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, Saltakskonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater

### TG 2 Vinduer

Vinduer med doble glass og ett vindu med enkelt glass.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Eldre vinduer med doble glass. Det bør påregnes utskiftninger.

**Konsekvens/tiltak**
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Elder vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

### TG 2 Dører

En B-30 og db-38 ytterdør med ekstra sikkerhetslås. Terrassedør med dobbel dør med enkelt glass.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

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

**Konsekvens/tiltak**
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Elder balkongdører med glass som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

### TG 1 Dører - 2

2 lags isolerglass terrassedør fra 2010

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Camilla Colletts vei 13 B, 0258 OSLO
Gnr 213 - Bnr 49
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

# Tilstandsrapport

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra kjøkken til en balkong på ca. 6m2.
Utgang fra soverom til en balkong på ca. 5m2.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

**Vurdering av avvik:**
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk på balkong fra kjøkken er målt til 97cm.

**Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Byggeforskrift foreskriver at et rekkverk skal ha en høyde på 100 cm.) TG 2 er gitt med bakgrunn i dagens forskriftskrav som skal legges til grunn for denne rapport.
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Overflatebehandling vegger: Malte panel og malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.
Det er stedvis montert downlights og integrerte høytaler. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

### TG 2 Overflater - 2

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.

**Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:

Parkett med bruksslitasje.

**Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

**Vurdering av avvik:**
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

# Tilstandsrapport

Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Entre er det registreres et høydeavvik på ca. 1,8cm.
Kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 2cm igjennom rommet.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

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

### TG 0 Radon

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

### TG 2 Pipe og ildsted

Det er etablert ildsted i stuen. Åpent ildsted mrd gnistfanger
Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

Feieluke er ikke i leiligheten, denne er antagelig i fellesrom for blokken.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

Teglsteinspipe ligger i vegg mot naboleiligheten. Det er ikke mulig å foreta en fullstendig kontroll av pipeløpet. Det er ikke mulig for takstmann å fastslå om pipeløp er tilldekket i tilstøtende leilighet og det anbefales ytterligere undersøkelser. Tilstandsgrad er basert på de sider som er synlig i leiligheten.

En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker.
Vurderingen og fastseting av tilstandsgrad baserer seg kun på de delene av pipa som er tilgjengelig fra selve boligen.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

### TG 2 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Baderomsdør med fuktskjolder i bunn av dørblad.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Ingen umiddelbar kostnader. Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger

## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD

**Generell**

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et flislagt underskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.



Camilla Colletts vei 13 B, 0258 OSLO
Gnr 213 - Bnr 49
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

# Tilstandsrapport

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 4 cm fall. Nedsenket dusjsonen
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Elstyrt vifte.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Eier

### 4. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights og integrerte høytalere. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Svertesopp er registrert

Vindu er nærmere enn 1 meter fra våtsone.

**Konsekvens/tiltak**
• Selv om svertesopp hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som igjen kan føre til at råtesopper etableres og forårsake skade på bygningskonstruksjonen.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det er ikke observert avvik på befaringsdag og ingen umiddelbar vedlikehold.

Mykfuge bør fjernes og legges på ny.

### 4. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Våtrom har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 4cm fall. Nedsenket dusjsone.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det er Nedsenket dusjsone, øvrig gulvflater er tilnærmet flatt.

**Konsekvens/tiltak**
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

### 4. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

**Konsekvens/tiltak**
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

4. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et flislagt underskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

**Konsekvens/tiltak**
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

4. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

4. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom, ved hulltaking er det registrert betong konstruksjon i vegg. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

## KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med compositt benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp med integrert ventilator. Integrert kombiskap.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.



Camilla Colletts vei 13 B, 0258 OSLO
Gnr 213 - Bnr 49
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

**Vurdering av avvik:**
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det kan være at aksjelaget 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/tiltak**
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kontakte aksjelaget og forhøre seg om dette er lov.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system( på kjøkken er det fra 2022, øvrig er fra 2007). Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
- Det er irr på rør.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

IRR er observert på samlestokk i fordelerskap samt rustdannelse.

**Konsekvens/tiltak**
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Andre tiltak:

Samlestokk bør følges med på, eventuelt skiftes ut.

### TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Eier

### TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen med lufting via åpning av vinduer.

**Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:

Ingen ventilering utover åpningsbare vinduer

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Bedre ventilering bør etableres. Tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

## TG 1 Varmtvannstank

Bereder er plassert i klesskap på soverom og er på ca 120 liter og produksjonsår 2022 Det er ikke mulig å besiktige understøttelse.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier

## Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming , gulvvarme på badet med fliser.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

**Spørsmål til eier**

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **Uvisst**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **ifm. flytting av kjøkken. Dokumentasjon og samsvarserklæringer foreligger.**
4. 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?
   **Ukjent**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?



Camilla Colletts vei 13 B, 0258 OSLO
Gnr 213 - Bnr 49
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

# Tilstandsrapport

**Nei**

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

**Generelt om anlegget**

7. 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**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

9. 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**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Det foreligger ikke dokumentasjon på hele anlegget, og heller ikke el-tilsynskontroll siste 5 årene.**
    **kun på det som er utført når kjøkken ble flyttet. Det anbefales at det innhentes lovpålagt dokumentasjon fra utførende elektroinstallasjonsfirma, alternativt anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.**

**Generell kommentar**

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

Camilla Colletts vei 13 B, 0258 OSLO
Gnr 213 - Bnr 49
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

# 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

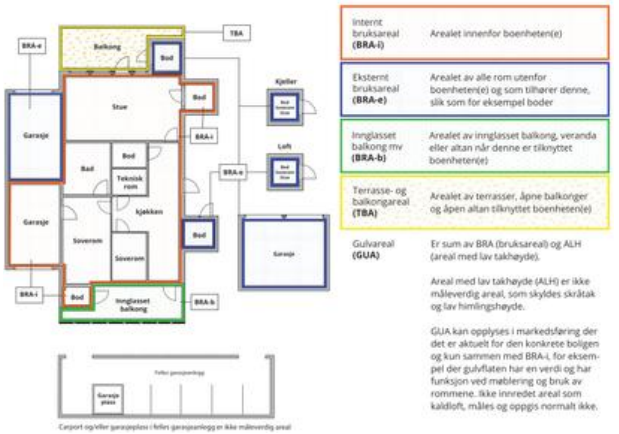
## Hva er måleverdig areal?

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.




| | |
|---|---|
| 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).<br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br>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 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



Camilla Colletts vei 13 B, 0258 OSLO
Gnr 213 - Bnr 49
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| Loft | | 2 | | 2 | | 2 | 4 |
| 4. Etasje | 70 | | | 70 | 11 | | 70 |
| Kjeller | | 6 | | 6 | | 6 | 12 |
| **SUM** | **70** | **8** | | | **11** | **8** | **86** |
| **SUM BRA** | **78** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Loft | | Bod | |
| 4. Etasje | Kjøkken, bad, entré, soverom, soverom 2, stue | | |
| Kjeller | | Bod | |

**Kommentar**

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger boder og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

## Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:* Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Boligbygg med flere boenheter** | 70 | 0 |

**Kommentar**

| | |
|---|---|
| Boligbygg med flere boenheter | 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 01.10.2025 | Jo Henrik Stigen | Takstingeniør |
| | Yves-Michel Lefebure | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 213 | 49 | 0 | 0 | 749.1 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Camilla Colletts vei 13 B

**Hjemmelshaver**
Camilla Collettsv 13 AS

## Aksjeobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| 20/Camilla Collets vei 13 AS | 933713423 | 20 | BFV Byggforvaltning AS | Anne Karin Stensland og Yves Michel Thomas Antony Lefebuer |

## Innskudd, pålydende mm

**Aksjenummer**
75-79



Camilla Colletts vei 13 B, 0258 OSLO
Gnr 213 - Bnr 49
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

## Eiendomsopplysninger

**Adkomstvei**
Offentlig og interne veier.

**Tilknytning vann**
Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

**Tilknytning avløp**
Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

**Regulering**
Se kommunens planer i området.

**Om tomten**
Eiet tomt på 749,10m2

**Tinglyste/andre forhold**
Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

**Opplysninger gitt av kunde**
Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
- Flytting av kjøkken i 2022 utført av Åløya Håndverkertjenester AS, JonBekk Elektro AS og Rørlegger Tom Johansen. Dokumentasjon foreligger.
- Flytting og montering av nytt kjøkken på gamle soverom og montering av innebygd skap.
- Etablering av nytt soverom på gamle kjøkken, montering av innebygd lagringsskap og montering av ny varmtvannsbereder.
- Maling av rommene mellom 2022-2024 utført av eksisterende eier og Maler Design Hoxhaj. Dokumentasjon foreligger.

Vedlikeholds historikk utført i regi av aksjelaget:
- Fasade- og balkongreabilitering i 2022
- Oppfriskning av forhagen i 2023
- Nye lamper i fellesgang og ved inngangsdøren i 2023

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
- Det har vært meldt inn roteaktivitet i området. Tiltak utført av boretslaget.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|---|---|
| 0 | 1922 |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Eier | 01.10.2025 | Under befaring | Innhentet | | Nei |
| Egenerklæring | | Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven | Ikke vist | | Nei |
| Samsvarserklæring | 17.11.2022 | JONBEKK ELEKTRO AS | Fremvist | | Nei |
| Tegninger | 01.03.1923 | | Fremvist | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 01.10.2025 | Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal. | Innhentet | | Nei |
| Expeditions- dokument | 12.11.1925 | | Fremvist | | Nei |
| Megler | 03.10.2025 | Megler opplysninger | Fremvist | | Nei |
| Ordrebekreftelse | 27.09.2025 | Opplysninger på boligen | Fremvist | | Nei |
| Montering av kjøkken | 21.11.2022 | Åløya Håndverkertjenester AS | Fremvist | | Nei |
| Rørleggerarbeid ifbm flytting av kjøkken | 29.11.2022 | Rørlegger Tom Johansen | Fremvist | | Nei |
| Tidligere boligsalgsrapport | 04.05.2021 | | Fremvist | | Nei |
| Ferdigattest. | 25.03.2011 | | Fremvist | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 03.10.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside



Camilla Colletts vei 13 B, 0258 OSLO
Gnr 213 - Bnr 49
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 brannmessige 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.

Camilla Colletts vei 13 B, 0258 OSLO
Gnr 213 - Bnr 49
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

# 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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/SK9691

## 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

Side 1/1

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Stensland, Anne Karin | 9578-5999-4-2944163 | 2025-10-05 17:53:43 |
| Lefebure, Yves Michel T A | 9578-5998-4-1584960 | 2025-10-05 17:54:33 |

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
5. okt. 2025

Oppdragsnummer
29-0066/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Camilla Colletts vei 13B, 0258 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Torshov

**Selgere**
Yves-Michel Lefebure, Anne Karin Stensland

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
10. juli 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: 93210361
Forsikret i: Gjensidige

## Utført arbeid

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

**Arbeid som er utført:** Fornyet våtromsmaling på vinduet i 2025

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

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

**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:** Faglært Fasadebygg. Rehabilitering av fasade og balkonggulv mot Camilla Colletts vei. Dette var høsten 2022.

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Kjenner ikke til

**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:** Nye stikkontakter og elektrisk arbeid i forbindelse med flytting av kjøkken i 2022. Utført av faglært JonBekk Elektro AS

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Ja

**Når ble kontrollen utført?** Ble gjennomført en sluttkontroll og risikovurdering av elektrisk anlegg i 2022 i forbindelse med arbeidet på kjøkkenet.

**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?**

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Flytting av rør og installering av avløpspumpe i forbindelse med flytting av kjøkken i 2022. Utført av faglært Rørlegger Tom Johansen. Det anbefales vedlikehold på denne hvert 2-3 år. Service er bestilt for oktober 2025.

**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

**Eventuell kommentar:** Kjenner ikke til

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

Nei



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

Nei

**Eventuell kommentar:** Kjenner ikke til

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

Ja, ufaglært

**Arbeid som er utført:** Fornying av hage foran bygget mot Camilla Colletts vei 13B i regi av styret. Nytt gress og gartnerarbeid.

**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?**

Ja

**Beskriv:** Eldre vinduer mot bakgård.

**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?**
Ja

**Beskriv:** Har vært tett sluk ved vaskemaskinen. Sluk har vært renset og har ikke opplevd problem i etterkant

**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:** Styret har informert om rotteaktivitet i nabolaget og det ble utført tiltak.

**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?**
Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Salgsrapporten ifm. pågående salg av leiligheten og tidligere salgsrapport fra 2021.

**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

**Eventuell kommentar:** 21-bussen som normalt stopper på Uranienborg går midlertidig en annen rute i forbindelse med veiarbeid i Josefines gate.

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

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

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

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

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

**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?**
Ja

**Beskriv:** I to områder der en plante tidligere har stått er det observert en mindre misfarging i skjøten mellom to gulvplanker. Det er ikke observert skader utover dette.

## 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: 29-0066/25**



## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Lefebure, Yves Michel T A** | **2025-10-05** | **Stensland, Anne Karin** | **2025-10-05** |

Identifikasjon: bankID Lefebure, Yves Michel T A

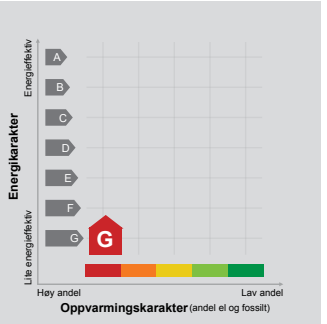
Identifikasjon: bankID Stensland, Anne Karin

Signicat

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Camilla Colletts vei 13B |
| Postnummer | 0258 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 213 |
| Bruksnummer | 49 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80508107 |
| Bruksenhetsnummer | H0402 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-176339 |
| Dato | 03.10.2025 |




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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Slå el.apparater helt av**
**- Skifte til sparepærer på utebelysning**
**- Tetting av luftlekkasjer**
**- Bruk varmtvann fornuftig**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1924 |
| **Bygningsmateriale:** | MurTeglstein |
| **BRA:** | 70 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 4 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## 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: 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 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

### Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 14: 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 15: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### 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 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 20: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 21: 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 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

**Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

## Tiltak på varmeanlegg

**Tiltak 25: Montering av peisinnsats i åpen peis**

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

# INFORMASJONSSKRIV TIL NYE AKSJEEIERE

Styret i AS Camilla Colletts vei 13 ønsker nye eiere velkommen til bygården. Vår erfaring viser at mange nye eiere har ulike spørsmål når de flytter inn. Vi har derfor laget et lite informasjonsskriv der vi orienterer om saker vi har fått spørsmål om gjennom årene.

**Skilt postkasse/porttelefon**
For å skaffe skilt til postkasse og porttelefon, vennligst send mail til styreleder om hvilke(t) etternavn som skal benyttes. P.t. er styreleder Tone Mikkelsen. tone.mikkelsen@bi.no eller tlf 46 41 01 11.

**Ekstranøkkel**
Dette kan fås ved å kontakte forretningsfører Byggforvaltning AS, firmapost@byggforvaltning.no eller tlf 22 13 52 20. Bestilling må være skriftlig. Ønskes nøkkel hentet hos leverandør bes det om at mobilnummer oppgis. Ved bestilling har forretningsfører behov for nøkkelnummer.

**Søppel**
Papp og papir legges i søppelkasse midt mellom A og B. Annet avfall legges i søppelkasse til høyre for B og til venstre for A. ALLE pappesker skal brettes sammen for å ta minst mulig plass. Nøkkel til søppelkassene henger inne på trappegelenderet i hver oppgang. Nøkkel er også levert ut til alle aksjeeiere.

Unngå å sette søppel utenfor kassene **eller** å fylle kassene slik at lokket ikke kan lukkes. Renovasjonspersonalet legger overflødig søppel på gaten ved kassene.

Containere til glass og metall finnes i krysset Josefines gate og Uranienborgveien .

**Sikringsbokser**
Sikringsboks til A befinner seg ned trappen og inn døren til høyre. Ta til høyre i neste rom.
Sikringsboks i B befinner seg ned trappen og inn døren til venstre. Ta så til høyre og inn i neste rom der boksen er på høyre side.

**Dugnader**
Det avholdes dugnad i mai og oktober. Dugnadene består av enkle arbeidsoppgaver for å holde bygården i orden.

**Brannvarslingsanlegg**
Gården har brannvarslingsanlegg med hovedsentral i oppgangen til A, første etasje. Oversikt over leilighetenes detektorer henger ved sentralen. Bruksanvisning fås ved å ta kontakt med styreleder. Detektor i leilighet er den enkelte ansvarlig for. Vær ekstra påpasselig med denne ved oppussing. Detektor skal ikke dekkes til. Eventuelle skader bekostes av den enkelte aksjeeier. Sjekk om det virkelig brenner FØR Brannvesenet kontaktes. Falsk alarm koster mange penger.

**Get**
Gården har felles abonnement for digital-tv og bredbånd hos Get (inkludert i husleien). Ta eventuelt kontakt med Get hvis du lurer på noe.

**Oppgang/inngang**
Oppgangene er vårt fellesområde. Barnevogner kan plasseres her, men aktiviteter som snekkerarbeid og sosiale sammenkomster skal ikke forekomme. Røyking bør foregå **inne** i den enkelte leilighet.

**Balkonger**
Vi oppfordrer til at blomsterkassene pyntes med blomster om sommeren. Det oppfordres også til å unngå røyking og høylytte aktiviteter på balkongene, spesielt om kvelden og natten. Røyken siver lett inn til andre balkonger og leiligheter.

**Skader i oppgangen ved inn- og utflytting**
Det er den enkeltes ansvar å holde oppgangen ved like. Den som er ansvarlig for skade i trappeoppgangen eller i kjelleren må selv sørge for at dette utbedres. Malingsbokser finnes i vaktmesterbod nederst i oppgangen til A – midterste dør.

**Snekkerarbeid/prepping av ski etc.**
Dette skal foregå i kjellerområdet, og den enkelte er ansvarlig for opprydding.

**Kjeller – fellesområdene**
Fellesområdene i kjelleren skal ikke benyttes som lager for diverse gjenstander annet enn sykkel/barnevogner. Alt annet oppbevares i egen kjellerbod.

**Sykler**
Sykler kan parkeres i bakgårdens sykkelstativer eller i egen kjellerbod. Mopeder skal parkeres i gaten, ikke på fortauet.

**Utgangsdører til bakgård og gaten**
Dørene skal alltid være låst for å unngå innbruddsforsøk.

Vær med på å bevare en ryddig og hyggelig bygård. Fjern gjerne sneiper og annet søppel foran bygården. Husk å vanne blomsterpottene ved utgangen sommeren igjennom.

07. mars 2012

Med vennlig hilsen

Styret

# CAMILLA COLLETTS VEI 13 AS
## Ordinær generalforsamling

Tid: Torsdag 19. juni 2025 kl. 18.00

Sted: Nettmøte på Teams

**1. Registrering av aksjonærene**
Det møtte representanter for følgende leiligheter, aksjeboenhetsnummer 1, 4, 5, 9, 11, 13, 15, 17 og 19. Det var utstedt fullmakter fra aksjeboenhetsnummer 2 og 12 til Ingunn Yssen og fra aksjeboenhetsnummer 18 til Bøyum/Lintoft
De tilstedeværende representerte 61 % av aksjene.
Ellers var Atle Hjertner fra Byggforvaltning AS til stede.

**2. Konstituering**
Møtet ble erklært for lovlig innkalt. Atle Hjertner ble valgt til møteleder og protokollen føres av Atle Hjertner. Protokollen signeres av møteleder Atle Hjertner og Asle Bøyum.

**3. Årsregnskap 2024**
Regnskapet for 2024 ble gjennomgått, kommentert og godkjent som fremlagt.

**4. Styrets beretning**
Styrets beretning ble gjennomgått, kommentert og godkjent som fremlagt.

**5. Revisors beretning**
Revisors beretning ble tatt til etterretning.

**6. Budsjett 2025**
Driftsbudsjett for 2025 ble gjennomgått, kommentert og tatt til etterretning.

**7. Valg**
Som nytt styre ble følgende enstemmig valgt:

| | | |
|---|---|---|
| Håkon Aarnes | styremedlem | frem til 2026 (ikke på valg) |
| Cecilie Lintoft | styremedlem | frem til 2027 |
| Ingunn Yssen | styremedlem | frem til 2027 |
| Heidi Mylius | varamedlem | frem til 2026 |
| Anne Weisteen | varamedlem | frem til 2026 |

Ingunn Yssen ble valgt som styreleder frem til 2027

Det betales ikke ut honorar til styret, selskapet bekoster en bedre middag for styrets medlemmer.

**Oslo, 19. juni 2025**

Atle Hjertner (s) Asle Bøyum (s)

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/3fe5ba6a-66ee-4688-a927-266e09e1aca7
visma sign
www.vismasign.com

**SIGNATURES** **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 1 pages before this page
Dokumentet inneholder 1 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 1 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 1 sider før denne side
Detta dokument innehåller 1 sidor före denna sida

Atle Hjertner
a0207622-1ad6-411e-bbe7-5da3fd5f97b8 - 2025-06-20 07:32:42 UTC +03:00
BankID - 07c74563-9ad5-4095-a381-bb857c831b97 - NO

Asle Bøyum
7f73f3ef-86fc-4bdb-bab4-51d18d3313ce - 2025-06-20 10:50:39 UTC +03:00
BankID - 76c944ba-f129-4270-9246-9ccdcbd8230b - NO

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| authority to sign | asemavaltuutus | ställningsfullmakt | autoritet til å signere | myndighed til at underskrive |
| representative | nimenkirjoitusoikeus | firmateckningsrätt | representant | repræsentant |
| custodial | huoltaja/edunvalvoja | förvaltare | foresatte/verge | frihedsberøvende |

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/3fe5ba6a-66ee-4688-a927-266e09e1aca7
visma sign
www.vismasign.com

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Til aksjonærene i
AS Camilla Colletts vei 13

Deres ref.: Vår ref.: 522.01 Dato: 12. juni 2025

**Innkalling til generalforsamling for AS Camilla Colletts vei 13**

Det innkalles med dette til generalforsamling for AS Camilla Colletts vei 13

**Tid:** **Torsdag 19. juni 2025 kl 18.00**
**Sted:** Nettmøte (Teams) – detaljer for oppkobling følger med senere e-post.
**Aksjonærer som ikke vil ha mulighet til å delta på nettmøte, oppfordres til å gi fullmakt til styrets leder.**

Saksliste:

1. Registrering av stemmeberettigede
2. Konstituering av møtet og godkjenning av innkallingen
   - valg av møteleder og referent
   - valg av 1 personer til å undertegne protokollen sammen med møteleder
3. Regnskap 2024
4. Styrets beretning
5. Revisors beretning
6. Budsjett 2025
7. Valg – det skal velges styreleder og ett styremedlem for to år og to varamedlemmer for ett år.

Med vennlig hilsen

Atle Hjertner
EIENDOMSFORVALTER
BYGGFORVALTNING AS

Vedlegg
Årsregnskap 2024
Styrets beretning
Revisors beretning
Budsjett 2025
Fullmaktsskjema

● BYGGFORVALTNING AS EIENDOMSFORVALTNING | MEGLING | RÅDGIVING

Postboks 155 Skøyen, 0212 Oslo, Norway | Besøksadresse: Bygdøy Alle 111A, 0273 Oslo, Norway
Tel.: +47 22 13 52 20 | firmapost@byggforvaltning.no | www.byggforvaltning.no | Foretaksnr. 929981723 MVA

# CAMILLA COLLETTS VEI 13 AS

**Årsoppgjør 2024**

**Regnskap**
**Styrets beretning**
**Revisjonsberetning**

Oslo, juni 2025

# Camilla Colletts vei 13 AS

## Resultatregnskap pr. 31.12.2024

| Driftsinntekter og driftskostnader | Note | REGNSKAP 2024 | REGNSKAP 2023 |
|---|---|---|---|
| Felleskostnader | | 773 184 | 694 992 |
| Inkalling renter/avdrag | | 461 508 | 414 816 |
| Andre driftsinntekter | | - | 40 398 |
| Sum driftsinntekter | | **1 234 692** | **1 150 206** |
| | | | |
| Frakt / toll | 1 | 6 589 | 9 939 |
| Lønn / honorar | | - | 6 000 |
| Lønnskostnader | | - | 1 543 |
| Avskrivning bygg | | 4 383 | 4 428 |
| Nettleie/strøm | 2 | 17 348 | 24 825 |
| Kommunale avgifter | | 320 894 | 275 542 |
| Renhold | | 40 903 | 33 840 |
| Matteleie | | 1 455 | 4 065 |
| Alarmkostnader | | - | 1 145 |
| Skadedyrservice | | 4 997 | 1 625 |
| Serviceavtaler | 3 | 10 580 | 10 039 |
| Avfallscontainer | | 2 304 | 7 310 |
| Småanskaffelser | 4 | 27 804 | 16 430 |
| Reparasjon/vedlikehold | 5 | 73 141 | 114 295 |
| Oppgradering eiendom | | - | 62 406 |
| Brøyting/feiing/vedlikehold grøntanlegg | 6 | 5 800 | 40 689 |
| Vaktmestertjenester | | 39 150 | 16 007 |
| Vaktmester, diverse arbeider | | - | 3 532 |
| Revisjonshonorar | 7 | 19 712 | 17 716 |
| Regnskapsførerhonorar | 7 | 57 185 | 54 580 |
| Andre honorarer | | - | 42 320 |
| Fiber | | 102 880 | 97 250 |
| Kontigenter | | 2 190 | 2 050 |
| Forsikringspremie | | 105 463 | 98 796 |
| Forsikring hussoppforsikring | | 20 558 | 20 558 |
| Møtekostnader | | - | 10 100 |
| Andre kostnader | 8 | 1 649 | 2 898 |
| Sum driftskostnader | | **864 985** | **979 928** |
| | | | |
| **Driftsresultat** | | **369 707** | **170 278** |
| | | | |
| **Finansinntekter og finanskostnader** | | | |
| | | | |
| Andre finansinntekter | | - | 800 |
| Rentekostnader | | (298 646) | (253 864) |
| Andre finanskostnader | | (5 039) | (5 729) |
| Resultat av finansposter | | **(303 685)** | **(258 793)** |
| | | | |
| **PERIODENS RESULTAT** | | **66 022** | **(88 515)** |

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signeret / Elektronisk signert / Elektronisk undertecknad

visma sign

## Camilla Colletts vei 13 AS
### Balanse pr. 31.12.2024

| | Note | Balanse 2024 | Balanse 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| Bygninger | | 433 952 | 438 335 |
| **Sum anleggsmidler** | | **433 952** | **438 335** |
| | | | |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Kundefordringer | | 60 348 | 56 106 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 16 572 | 10 103 |
| Driftskonto DNB | | 10 321 | 147 605 |
| **Sum omløpsmidler** | | **87 241** | **213 814** |
| | | | |
| **SUM EIENDELER** | | **521 193** | **652 149** |
| | | | |
| **GJELD OG EGENKAPITAL** | | | |
| | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Aksjekapital | | 119 000 | 119 000 |
| Annen egenkapital | | (4 486 177) | (4 397 662) |
| Årets resultat | | 66 022 | (88 515) |
| **Sum egenkapital** | 9 | **(4 301 155)** | **(4 367 177)** |
| | | | |
| **Gjeld** | | | |
| | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Leieboerinnskudd | | 57 000 | 57 000 |
| Pantelån | 10 | 4 728 683 | 4 882 241 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **4 785 683** | **4 939 241** |
| | | | |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 5 091 | 46 936 |
| Påløpte, ikke forfalte renter | | 24 914 | 24 755 |
| Avsatte lønnskostnader | | - | 697 |
| Forskudd felleskost fra eiere | | 6 659 | 7 697 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **36 665** | **80 084** |
| | | | |
| **SUM GJELD OG EGENKAPITAL** | | **521 193** | **652 149** |

Oslo,

Håkon Aarnes (s)

Anne Weisteen (s)

Ingunn Yssen (s)

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signeret / Elektronisk signert / Elektronisk undertecknad

visma sign

## Camilla Colletts vei 13 AS
**Noter til regnskap pr. 31.12.24**



**Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer**

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

a) Driftsinntekter

Tjenester inntektsføres etterhvert som de leveres.

b) Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

c) Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivingen reverseres når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger er til stede.

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i selskapet dekkes inn av aksjonærene ved betaling av felleskostnader.

d) Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

**Ansatte, godtgjørelser mv.**

| | |
|---|---|
| Gjennomsnittlig antall årsverk | 0 |

Selskapet er et boligaksjeselskap og faller derfor ikke inn under kravene om obligatorisk tjenestepensjon

**Note 1 - Frakt / toll / spedisjon**

| | |
|---|---|
| Frakt og toll, lamper fra Sverige | 6 589 |
| **Sum** | **6 589** |

**Note 2 - Nettleie/strøm**

| | |
|---|---|
| Nettleie/strøm, jan-des 2024 | 18 569 |
| Strømstøtte | (1 221) |
| **Sum** | **17 348** |

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
visma sign

## Camilla Colletts vei 13 AS
**Noter til regnskap pr. 31.12.24**



**Note 3 - Serviceavtaler**

| | |
|---|---|
| Serviceavtale brannalarm 2024 | 10 580 |
| **Sum** | **10 580** |

**Note 4 - Småanskaffelser**

| | |
|---|---|
| Gressklipper/kantklipper | 2 538 |
| Diverse innkjøp uteområder | 3 063 |
| Diverse småinnkjøp, vaktmester | 4 113 |
| Lamper til oppgangene | 18 090 |
| **Sum** | **27 804** |

**Note 5 - Reparasjon/vedlikehold**

| | |
|---|---|
| Elektriker, demontering og montering av lamper | 67 141 |
| Vaktmester, opprydding og bortkjøring | 6 000 |
| **Sum** | **73 141** |

**Note 6 - Snøbrøyting/feiing/vedl grøntanlegg**

| | |
|---|---|
| Henting og bortkjøring av jord/planting | 5 500 |
| Utlegg blomster | 300 |
| **Sum** | **5 800** |

**Note 7 - Ytelser til ledelse m.v.**

| | |
|---|---|
| Revisjonshonorar | 19 712 |
| Honorar til forretnings-/regnskapsførsel | 57 185 |

**Note 8 - Andre kostnader**

| | |
|---|---|
| Porto/kopiering/VismaSign | 354 |
| Lagerleie, regnskap | 1 295 |
| **Sum** | **1 649** |

**Note 9 - Negativ egenkapital**

Selskapets egenkapital er negativ pr 31.12.2024. Regnskapet er likevel gjort opp under forutsetning av fortsatt drift, fordi selskapets aksjonærer har forpliktet seg til å dekke renter og avdrag på pantelånet fortløpende.
Det er store merverdier i selskapets faste eiendom i forhold til bokført verdi.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
visma sign

## Camilla Colletts vei 13 AS
## Noter til regnskap pr. 31.12.24



**Note 10 - Pantegjeld**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kreditor | DNB Bank ASA | | |
| Lånenummer: | 1636.60.13303 | Opprinnelig lånebeløp | 5 032 797 |
| Lånetype | Annuitetslån | Lånesaldo 01.01. | 4 882 241 |
| Opptaksår | 2022 | Avdrag i perioden | 153 558 |
| Rentesats | 6,22 % | Lånesaldo 31.12. | 4 728 683 |
| Beregnet innfridd | 2041 | | |
| Gjeld som forfaller etter 5 år | 3 801 727 | | |

Pantstillelse

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---|---|
| Leieboerinnskudd | 57 000 |
| Pantelån | 4 728 683 |
| Sum | 4 785 683 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde en bokført verdi på kr 433 952,-

lectronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet

visma sign

SIGNATURES ALLEKIRJOITUKSET UNDERSKRIFTER SIGNATURER UNDERSKRIFTEI

his documents contains 5 pages before this page
lokumentet inneholder 5 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 5 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 5 sider før denne side

Detta dokument innehåller 5 sidor före denna sida

Ingunn Yssen
3eb6b85d-2a98-4b89-aa72-7f86add082ca - 2025-03-06 10:49:48 UTC +02:00
BankID - f7fe4b7e-d699-4082-93db-7f18d1058714 - NO

Anne Margrethe Weisteen
9458661c-7879-4d81-a292-a132496901a6 - 2025-03-07 11:57:18 UTC +02:00
BankID - 51fb387b-badb-4ac5-8e8b-682a46774ead - NO

Haakon Olai Aarnes
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Camilla Collettsvei 13 a/s
a7ca6854-fdf0-4030-9c5e-035bbde8a60a - 2025-03-17 08:29:06 UTC +02:00
BankID - 14996ad7-4ab5-4766-ba2f-e0705dc50dbb - NO
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

uthority to sign | asemavaltuutus | ställningsfullmakt | autoritet til å signere | myndighed til at underskrive
epresentative | nimenkirjoitusoikeus | firmateckningsrätt | representant | repræsentant
ustodial | huoltaja/edunvalvoja | förvaltare | företrädare/verge | frihedsberøvende

lectronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet

visma sign

Styrets beretning

Som vi varslet i forrige beretning til Generalforsamlingen har styret ikke satt i gang store – eller små prosjekter som medfører kostnader. Med ett unntak som er å skifte ut taklamper i oppgangene som ikke står på døgnet rundt. Dette var et ønske mange av beboerne hadde og som vi prioriterte.

Det medførte imidlertid at det ikke var økonomi til å igangsette noen andre prosjekter inkludert å involvere advokat til å gjennomgå endring av husleienøkkel- og vedtekter samt styrets rolle, altså hvorvidt vi skal ansette en profesjonell leder. Det siste fremstår ikke som en god idé all den tid kostnadene ved å ansette en profesjonell styreleder ligger på om lag 120 000 kroner som er prisen jeg får oppgitt av tilsvarende boligaksjeselskap.

Like fullt måtte vi dessverre øke husleien i to omganger grunnet høyere renter og økte kommunale utgifter. Økningen var ikke tilstrekkelig til å gi bedre økonomi til utbedring, men går tvert imot i sin helhet til å betale nevnte økte kommunale utgifter og høyere renter.

På den lyse siden er det verdt å nevne at uteområdet foran gården er av en helt annen standard enn tidligere, ikke minst takket være Haakon som gjør en veldig god jobb med å plante og holde det ved like.

Styret retter også en takk til alle som stilte opp på dugnaden og gjorde bakgården langt mer attraktiv med sitt arbeide. Takk også til Cecilie som initierte og sto for servering på dugnadsdagen. Det er veldig hyggelig å samle beboerne og bli litt mer kjent. Styret håper at det blir anledning til å fortsette opprustningen av bakgården i nærmeste fremtid. Slik vi ser det kan det gjøres uten for store utgifter.

Et annet innspill styret ønsker å nevne av oppgaver som ligger framfor oss er å gjøre små utbedringer på blant annet vinduer i kjelleren. I den forbindelse vil styret oppfordre beboerne til å være behjelpelig med å få skiftet ut de vinduene i kjellerbodene som er ødelagte/knuste. Dette må skje før vinteren setter inn for å unngå skader.

Med vennlig hilsen

Styret

INSIGNIS

BankID Signing
Henning Nilsen
2025-05-20

Til årsmøte i AS Camilla Collets vei 13

## Uavhengig revisors beretning

**Konklusjon**
Vi har revidert AS Camilla Collets vei 13 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 66 022. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

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

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

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

INSIGNIS

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

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

Oslo, 20 mai 2025
Insignis AS

Henning Nilsen
statsautorisert revisor

(elektronisk signert)



# Camilla Colletts vei 13 AS

## Driftsbudsjett 2025

| Driftsinntekter og driftskostnader | BUDSJETT 2025 | Regnskap 2024 | BUDSJETT 2024 |
|---|---|---|---|
| Felleskostnader | 872 448 | 773 184 | 773 184 |
| Inkalling renter/avdrag | 477 036 | 461 508 | 461 508 |
| Sum driftsinntekter | **1 349 484** | **1 234 692** | **1 234 692** |
| | | | |
| Frakt/toll/spedisjon | - | 6 589 | - |
| Avskrivning bygg | 5 000 | 4 383 | 5 000 |
| Nettleie/strøm | 20 000 | 17 348 | 25 000 |
| Kommunale avgifter | 366 000 | 320 894 | 320 000 |
| Renhold | 45 000 | 40 903 | 36 000 |
| Matteleie | - | 1 455 | 5 000 |
| Serviceavtaler | 12 000 | 10 580 | 12 000 |
| Skadedyrservice | 5 000 | 4 997 | 5 000 |
| Avfallscontainer | 5 000 | 2 304 | 5 000 |
| Småanskaffelser | 10 000 | 27 804 | 5 000 |
| Reparasjon/vedlikehold | 50 000 | 73 141 | 50 000 |
| Grøntanlegg | 10 000 | 5 800 | 10 000 |
| Vaktmestertjenester | 36 000 | 39 150 | 17 000 |
| Ekstraarbeider vaktmester | - | - | 5 000 |
| Revisjonshonorar | 15 000 | 19 712 | 20 000 |
| Regnskapsførsel | 60 000 | 57 185 | 58 000 |
| Andre honorarer | - | - | 10 000 |
| Fiber | 108 000 | 102 880 | 103 000 |
| Kontigenter | 3 000 | 2 190 | 3 000 |
| Forsikringspremie | 110 000 | 105 463 | 105 000 |
| Forsikring hussoppforsikring | 21 000 | 20 558 | 21 000 |
| Møtekostnader | 10 000 | - | 10 000 |
| Andre kostnader | 5 000 | 1 649 | 10 000 |
| Sum driftskostnader | **896 000** | **864 985** | **840 000** |
| | | | |
| **Driftsresultat** | **453 484** | **369 707** | **394 692** |
| | | | |
| **Finansinntekter og finanskostnader** | | | |
| Renteinntekter | - | - | - |
| Rentekostnader | (290 000) | (298 646) | (290 000) |
| Andre finanskostnader | (5 000) | (5 039) | (5 000) |
| Resultat av finansposter | (295 000) | (303 685) | (295 000) |
| | | | |
| **PERIODENS RESULTAT** | **158 484** | **66 022** | **99 692** |
| | | | |
| **Avdrag i perioden** | **163 000** | **153 558** | **157 036** |

## CAMILLA COLLETTS VEI 13 AS

**Fullmakt til ordinær generalforsamling i AS Camilla Colletts vei 13, torsdag 19. juni 2025**

Fra: .....

Eier av aksje/seksjon/leilighet. .....

Jeg gir med dette fullmakt til:

☐ Styrets leder Ingunn Yssen

☐ Annen navngitt person: .....

til å stemme på mine vegne i de saker som er til behandling på generalforsamlingen iht. saksliste i møteinnkallingen

Kommentarer:

.....

.....

.....

.....

.....

**AS Camilla Colletts vei 13**

## Husordensregler

(med endringer av 15. april 2010)
(med endring av 15. mars 2017)

### 1. Støy m.v.

Det er svært lydt i gården, særlig mellom etasjene. Beboerne må ta hensyn til dette, og i minst mulig grad skape støy som kan være til sjenanse for andre beboere.

Det skal være stille etter kl. 23.

Dersom beboerne vil ha fester, pusse opp eller gjøre annet som vil innebære støy ut over det normale, skal dette avtales med de naboene som kan tenkes å bli berørt av støyen.

### 2. Husdyr

Det er ikke tillatt med husdyr i gården, jfr. Borettslagsloven § 5-11 fjerde ledd. Styret kan imidlertid gi tillatelse til husdyrhold dersom det finner at dette ikke vil være til sjenanse for de øvrige beboerne. Dersom styret mottar klager på husdyrholdet, kan det trekke tillatelsen tilbake. Husdyrholdet må opphøre senest tre måneder etter at styret har trukket tillatelsen tilbake. Tillatelse til dyrehold gis etter en vurdering av skriftlig søknad til styret.

### 3. Bruk av fellesarealene

Baktrappene er rømningsveier. Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander som kan være til hinder for ferdselen i baktrappene. Oppgangene må på samme måte holdes fri for gjenstander som kan hindre ferdselen. Barnevogner kan plasseres nederst i oppgangen (inngangspartiet) så lenge de ikke forhindrer ferdselen.

Sykler skal plasseres i eller ved gårdens sykkelstativ.

Fellesarealene i kjeller og på loft skal i utgangspunktet ikke brukes som lagringsplass. Det som eventuelt plasseres i fellesarealene må merkes med navn og fjernes dersom det er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Søppelposer og andre uvedkomne gjenstander må ikke plasseres i oppgangene. Det er ikke tillatt å tørke tøy i bakgården på helligdager.

### 4. Balkongene

De balkongene som skal fungere som rømningsveier må ikke brukes slik at ferdselen blir forhindret.

Det er ikke tillatt å riste tepper og lignende fra balkongene.

Beboerne oppfordres til å plante blomster på balkongene.



### 5. Empati

Empati: Umiddelbar innlevelse i et annet menneskes situasjon eller tankeliv; innføling.

Beboerne oppfordres til å vise hensyn til naboene og til å snakke med hverandre. Da blir det lettere – og hyggeligere – å bo under samme tak.

### 6. Fremleie

Skriftlig søknad må forelegges styret minimum én måned før et eventuelt fremleieforhold kan påbegynnes. Søknaden må inneholde dokumentert grunnlag for fremleie.

Det er ved fremleie aksjonærens ansvar at selskapets regler overholdes. Aksjonæren står ansvarlig for dette på alle måter.

Det er ikke adgang til fremleie for mer enn 3 –tre– år. Denne tidsbegrensningen kan fravikes ved alvorlig sykdom.

Fremleie kan kun skje til fysiske personer.

**AS Camilla Colletts vei 13**



## Vedtekter

Endring av 20. mars 2012,
endring 17. september 2012.
endring 20. mars 2013
endring 16. mars 2016
endring 14. februar 2018
endring 12. mars 2019
endring 28. juni 2022

**§ 1**

AS Camilla Collettsvei 13 er et uansvarlig selskap med formål å gi aksjonærene bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom Camilla Colletts vei 13, gnr. 213 bnr. 49 i Oslo. Selskapets forretningskontor er i Oslo.

**§ 2**

Aksjekapitalen er kr 119 000 fordelt på 119 aksjer á kr 1 000 fullt innbetalt og lydende på navn.

**§ 3**

Aksjene er fordelt på 20 aksjeporteføljer, hver med fra 4 til 9 aksjer. Til hver aksjeportefølje er knyttet bruksrett til en leilighet i selskapets eiendom.

En aksjeportefølje kan bare overdras samlet og bare sammen med den tilknyttede bruksrett.

Kun fysiske personer kan eie aksjer i selskapet. De øvrige aksjonærer har ikke fortrinnsrett til å erverve aksjer som skifter eier. Erverv av aksjer krever selskapets godkjenning, enten ervervet skjer ved arv, gave, salg eller lignende. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Nektelse av samtykke kan kreves begrunnet skriftlig. Samtykke ansees å være gitt dersom underretning om nektelse ikke er gitt innen en måned etter at selskapet har mottatt skriftlig melding om eierskifte.

**§ 4**

Selskapet ledes av et styre som består av 3 styremedlemmer, hvorav 1 styreleder, som alle velges av generalforsamlingen for to år av gangen, og 2 varamedlemmer som velges for ett år av gangen. Styreleder velges særskilt for to år av gangen. Selskapets firma tegnes av styrets leder sammen med to styremedlemmer.

**§ 5**

Den ordinære generalforsamling avholdes hvert år innen 30. juni. Så vel ordinær som ekstraordinær generalforsamling innkalles med minst 7 dagers varsel.

**§ 6**

Den ordinære generalforsamling behandler styrets årsberetning og revidert regnskap samt de saker som etter aksjeloven eller vedtektene hører under generalforsamlingen.

**§ 7**

I generalforsamlingen har hver aksje én stemme.

Hvor annet ikke følger av aksjeloven, avgjøres hver sak med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, dog således at ved stemmelikhet avgjøres saken av møtelederen.

**§ 8**

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når det til behandling av bestemt angitt emne kreves av revisor eller av aksjeeiere som representerer minst en tiendedel av aksjekapitalen.

**§ 9**

Selskapet har sikkerhet i aksjene for aksjonærenes forpliktelser overfor selskapet.

**§ 10**

For øvrig henvises til lov om aksjeselskaper av 13. juni 1997 samt lov om borettslag av 6. juni 2003 kapitel 5.

**§ 11**

(1) Aksjeeieren skal holde leiligheten i forsvarlig stand.

(2) Aksjeeieren skal vedlikeholde rør, vinduer, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i leiligheten.

(3) Vedlikeholdet omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av rør, ledninger, inventar, utstyr (for eksempel branndetektor), apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, vinduer og ytterdører til leiligheten.

(4) Aksjeselskapet har vedlikeholdsansvar for utskifting av soilrør, stigeledninger, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(5) Aksjeselskapet kan av hensyn til gårdens sikkerhet eller ved lovendringer, pålegge særskilte vedlikeholdskrav.

(6) Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldige skader.

(7) Egenandel ved bruk av aksjeselskapets forsikringsoppgjør i egen leilighet betales av den enkelte om ikke årsak til skaden forårsakes av andre aksjeeiere eller dekkes av gårdens felles ansvar.

(8) Det må søkes om styrets godkjenning ved flytting av bad og/eller kjøkken og ved ønske om innsetting av nytt ildsted. Det må dokumenteres at arbeidet er utført fagmessig. Den enkelte aksjeeier står økonomisk ansvarlig for utbedring av eventuelle følgeskader som følge av ikke fagmessige inngrep i skorsteiner.

(9) Markterrasser og balkonger. Hver enkelt aksjeeier har eksklusiv bruksrett til balkonger mot bakgård tilstøtende sin leilighet. Tilsvarende gjelder for leiligheter i første etasje, hvilket har eksklusiv bruksrett til markterrassen tilstøtende sin leilighet. Arealet på balkongene og markterrassen er stipulert til ca 4 kvadratmeter. Ansvaret for balkonger og markterrasser påhviler den enkelte aksjeeier alene. Ansvaret omfatter, men er ikke begrenset til, merutgifter som bygging måtte medføre i form av bygningsskader, vedlikehold samt eventuell senere fjerning av balkongen og markterrasse foruten offentlige gebyrer.

**§ 12**

Styremedlem eller forretningsfører kan ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Nordvik Torshov
Vogts gate 47

0477 OSLO

Att: Liv Tomter

Deres ref.: 29-0066/25 Vår ref.: 800.522 Dato: 3. oktober 2025

**MEGLEROPPLYSNINGER**

**Boligaksjeselskap**

| | |
|---|---|
| **Boligselskapets navn:** | Camilla Colletts vei 13 AS |
| **Organisasjonsnummer:** | 933 713 423 |
| **Adresse:** | Camilla Colletts vei 13, 0258 Oslo |

**Aksjeeier**

| | |
|---|---|
| **Gnr. / bnr:** | 213 / 49 |
| **Aksje:** | 75 - 79 |
| **Aksjeboenhetsnummer:** | 20 |
| **Aksjonær:** | Yves Michel Thomas Antony Lefebure og Anne Karin Stensland |
| **Adresse:** | Camilla Colletts vei 13 B, 0258 Oslo |

**Økonomi**

| | |
|---|---|
| **Husleie:** | Kr. 5.025, - pr mnd. (husleie kr. 3.257, - + renter/avdrag lån kr. 1.768, -) inkl bl.a. vaktmester/renhold av fellesområder, kommunale avgifter, fiber fra GlobalConnect, forsikring av bygning. Eiendomsskatt for 2025 har blitt fakturert separat med kr 1.355, - |
| **Andel felles formue:** | Kr. 3.582, - pr 31.12.2024 |
| **Andel felles gjeld:** | Kr. 210.470, - pr 31.12.2024 |
| **Likningsverdi:** | |
| **Pantsettelse:** | Det er registrert pant i aksjene, se vedlagte panteutskrift |
| **Felles lån – vilkår- avdrag** | Selskapets annuitetslån utgjør kr.4.592.651,- pr. 01.10.2025 |
| **Kommentarer til lånet:** | Lånet har en gjenstående løpetid på ca 16 år – forventet innfrielse i 2041 ihht gjeldende nedbetalingsplan. Gjeldende nominell rente 5,97 % Aksjeboenhetsnummer 20 sin andel av dette lånet er kr. 204.191, - pr 01.10.2025 |
| **Planlagte oppgraderinger:** | Ingen kjente pr dags dato som vi er orientert om. |



BFV.
BYGGFORVALTNING AS

**Forsikring**

| | |
|---|---|
| **Forsikringsselskap:** | Fremtind Skadeforsikring (Sparebank 1 Skadeforsikring) |
| **Polisenummer:** | 12067697 |
| **Forsikringsselskap:** | Norsk Hussoppforsikring |
| **Polisenummer:** | 3821781 |

**Styreleder**

| | |
|---|---|
| **Styrets leder:** | Ingunn Yssen |
| **Telefon:** | 918 05 673 |
| **Mail-adresse:** | ingunn.yssen@stortinget.no |

**Andre relevante opplysninger**

| | |
|---|---|
| **Parkering/garasje:** | |
| **Forkjøpsrett/godkjenning:** | Se selskapets vedtekter |
| **Andre forhold:** | |

**Eierskiftegebyr**

| | |
|---|---|
| **Megleropplysninger:** | Kr. 4.599, - inkl mva, sendt som EHF |
| **Eierskiftegebyr:** | Kr. 10.184.- inkl mva, inkl kjøpers notering i aksjeprotokollen, sendes som EHF ved mottak av eierskiftemelding |
| **Noteringsgebyr:** | Kr. 4.435, - inkl. mva |

Ovenstående opplysninger er basert på kunnskap om selskapet, gitt oss som forretningsfører. Det tas forbehold om forhold som vi ikke har kjennskap til per dags dato.

Med vennlig hilsen

Atle Hjertner
EIENDOMSFORVALTER
BYGGFORVALTNING AS

Vedlegg
Vedtekter og Husordensregler
Innkalling til ordinær generalforsamling 12.06.2025, med årsoppgjør 2024 (styrets beretning, regnskap og revisors ber.)
Protokoll fra ordinær generalforsamling 12.06.2025
Informasjonsskriv til nye aksjonærer – revidert 7. mars 2012
Ligningsoppgave pr. 31.12.2024
Panteutskrift pr. 02.10.2025

● BYGGFORVALTNING AS EIENDOMSFORVALTNING | MEGLING | RÅDGIVING

Postboks 155 Skøyen, 0212 Oslo, Norway | Besøksadresse: Bygdøy Alle 111A, 0273 Oslo, Norway
Tel.: +47 22 13 52 20 | firmapost@byggforvaltning.no | www.byggforvaltning.no | Foretaksnr. 929981723 MVA

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Bjørn-Henrik Enge ark.
Sondrevegen 12 B
0378 OSLO

Dato: 25.03.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201005435-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ingrid Mellingen | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | CAMILLA COLLETTS VEI 13 A-B | Eiendom: | 213/49/0/0 |
| Tiltakshaver: | Sameiet Camilla Colletts vei 13 v/ Tony Pedersen | Adresse: | Camilla Colletts vei 13, 0258 OSLO |
| Søker: | Bjørn-Henrik Enge ark. | Adresse: | Sondrevegen 12 B, 0378 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Fasadeendring |

## FERDIGATTEST - CAMILLA COLLETTS VEI 13 A-B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

**Plan- og bygningsetaten**
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

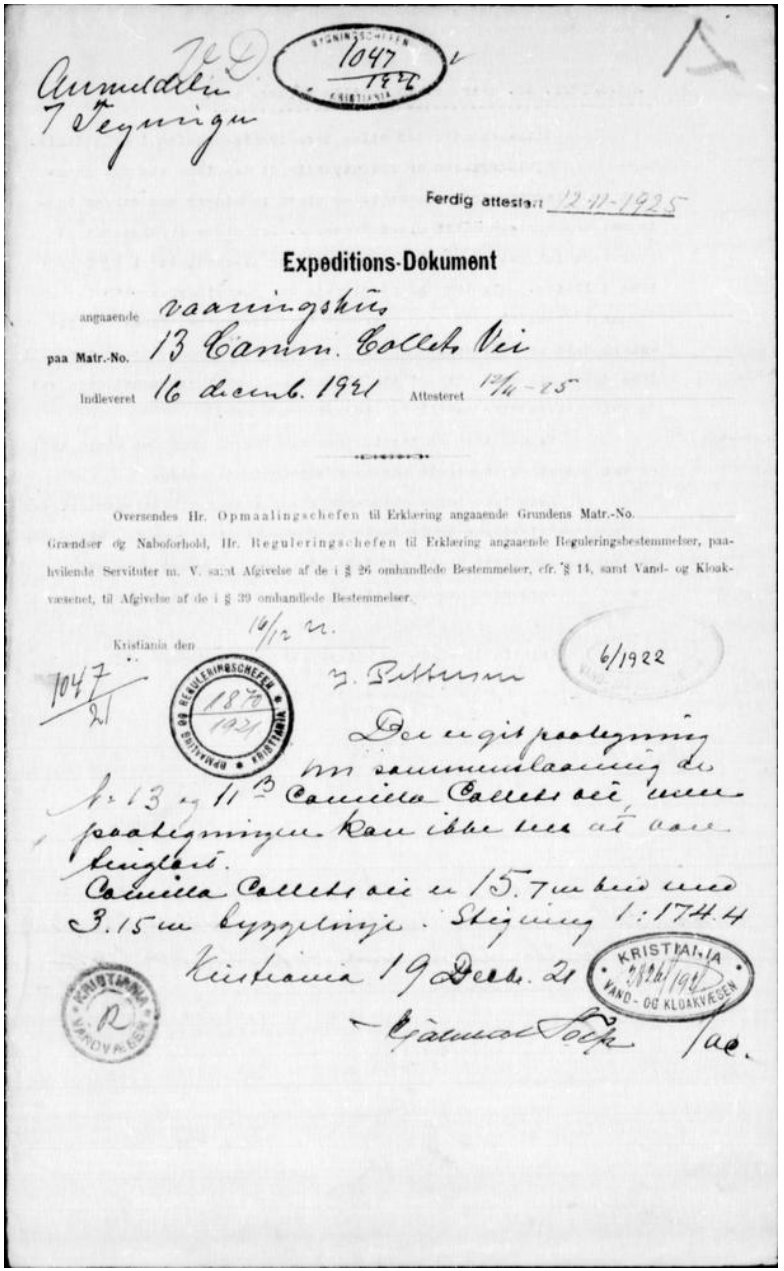


PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.03.2011 av:***

***Ingrid Mellingen - Saksbehandler***
***Mirjana Rakic - Enhetsleder***

Kopi til:
Sameiet Camilla Colletts vei 13 v/ Tony Pedersen, Camilla Colletts vei 13, 0258 OSLO, tony@plah.no
Vedlegg: Orientering om klageadgang



Anmeldelse
7 Tegninger

1047
1922

Ferdig attestert 12-11-1925

## Expeditions-Dokument

angaaende vaaningshus
paa Matr.-No. 13 Camm. Colletts Vei
Indleveret 16 decemb. 1921 Attesteret 12/11-25

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 14/2 22.

1047
21

REGULERINGSCHEFEN 187 1921 KRISTIANIA

J. Pettersen

6/1922

Den ingit projektering
vil sammenlaasning av
h. 13 og 11 B Camilla Colletts vei, men
projekteringen kan ikke vise at være
riktigt.
Camilla Colletts vei er 15.7 m bred med
3.15 m bygningslinje. Stigning 1:174.4
Kristiania 19 Decb. 21

KRISTIANIA VANDVÆSEN

KRISTIANIA VAND- OG KLOAKVÆSEN 28 Okt 1921

Gjalmar Poch
/ae.

NO 13 CAMILLA COLLETTS VEI

2DEN ETG.

M. 1:50

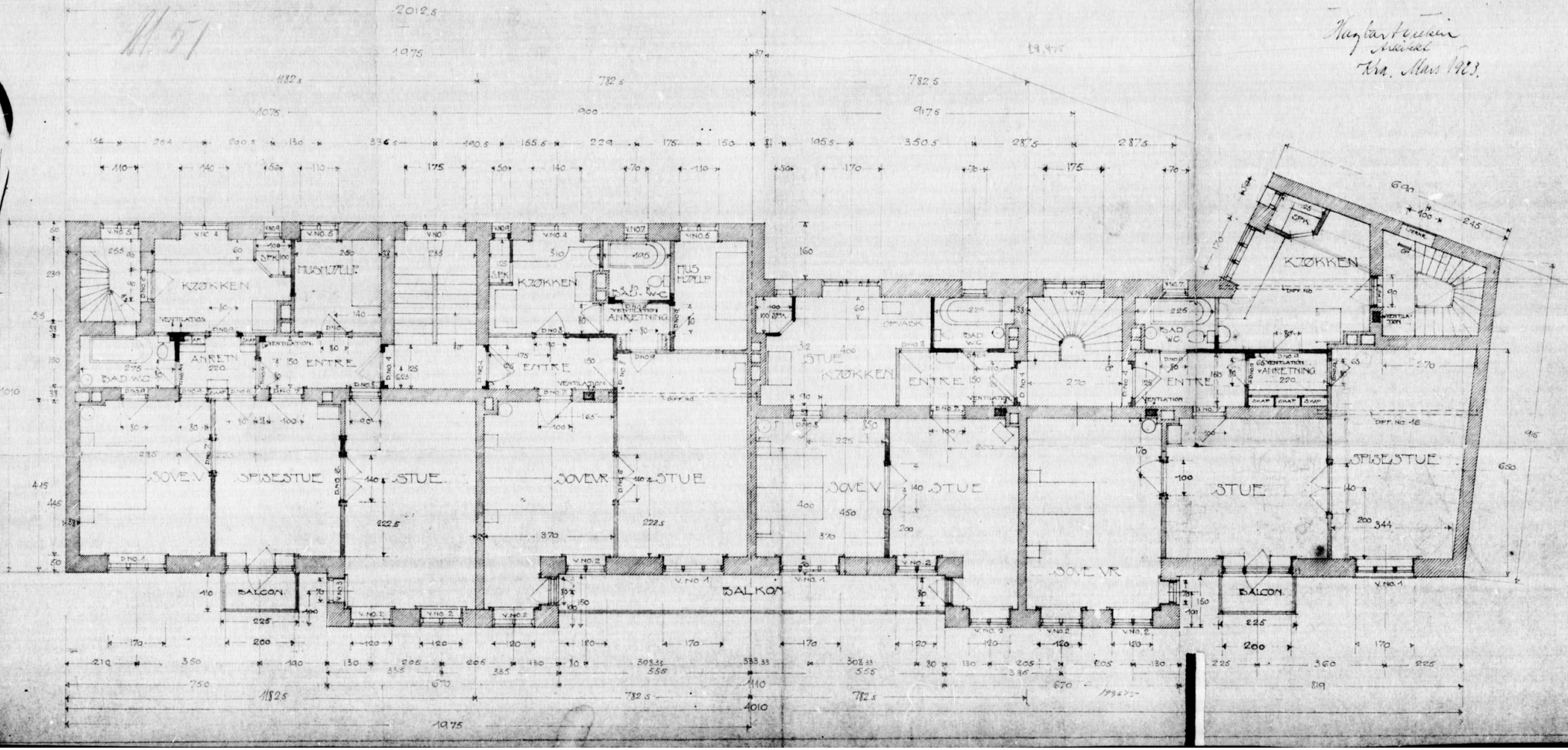
BYGNINGSRÅDET B.J.-Nr. 1044-1921 KRISTIANIA

20/7 21

13 ALLE INDSKREVNE DØR OG VINDUSMÅL ER UTV. KARM.

-19

Tegnet i Arkitekt Kra. Mars 1923.



Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Torshov

**Vogts gate 47, 0477 OSLO**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, 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 boligene vi har for salg.

**https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov**

**23 24 00 00**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

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

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

# Boligkjøperpakke –
## Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

### Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

**Storebrand**
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

**HELP**
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

**Klageorgan**
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

**Forsikringene i pakken kan 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 med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 29-0066/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Camilla Colletts vei 13B 0258 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 213, bnr 49 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no