PRIVATMEGLEREN
PREMIUM

CAMILLA COLLETTS VEI 14

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Selveierleilighet

Camilla Colletts vei 14 , 0258 OSLO

OSLO kommune

gnr. 213, bnr. 50, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 05.03.2026 **Rapportdato:** 25.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22372-1524 **Referansenummer:** XH3718

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn®

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Marcus Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
mp@takstkonsulent1.no
954 19 877

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 60 - www.takstkonsulent1.no

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1916. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2006.

- Boligen fremstår med noe modernisering/oppussingsbehov.

Selveierleilighet - Byggeår: 1916

UTVENDIG Gå til side

Nordvestvendt takterrasse i ukjent konstruksjon på ca. 17 m². Rekkverk av trekonstruksjoner med beslag av blekk. Rekkverkshøyden ble målt til: 118 cm.

- Det er tilgang på en utvendig bod på ca. 1,9 m².

Bygård bygget i 1916. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstrukjson, antatt tekket med lakkerte stålplater (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger har malte plater. Veggene har malt strietapet. Gulvet har 3-stavs parkett. Takhøyden ble målt i stuen i 2. etasje til 2,49 m.

- Overflater i etasjen har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Dette anses som et mindre avvik og har ingen vesentlig betydning for funksjon eller sikkerhet. Det må påregnes at enkelte overflater kan ha behov for oppussing eller fornyelse som følge av alder og normal bruk.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

- Eier opplyser i egenerklæring at badet er fra 1997. Arbeidet er utført av Elma Bygg AS.

KJØKKEN Gå til side

Eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Opplegg for komfyr og oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp med elektrisk oppvarming. Det er elektrisk gulvvarme på badet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

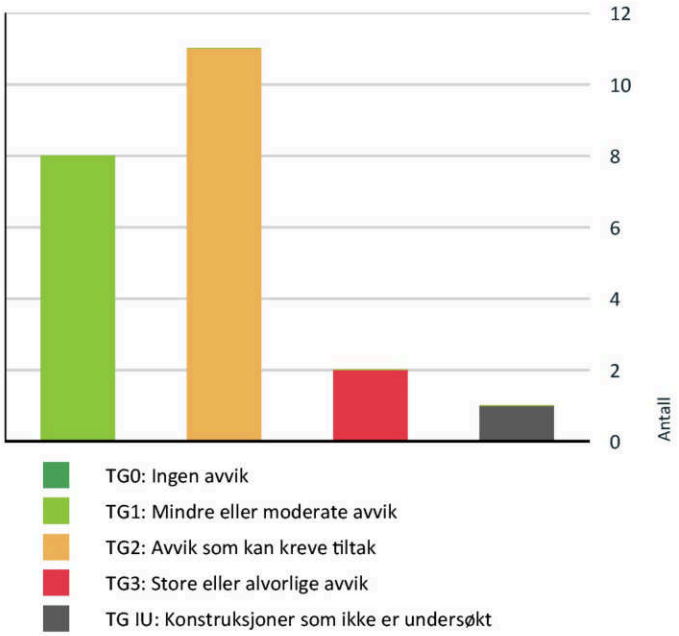
Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

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

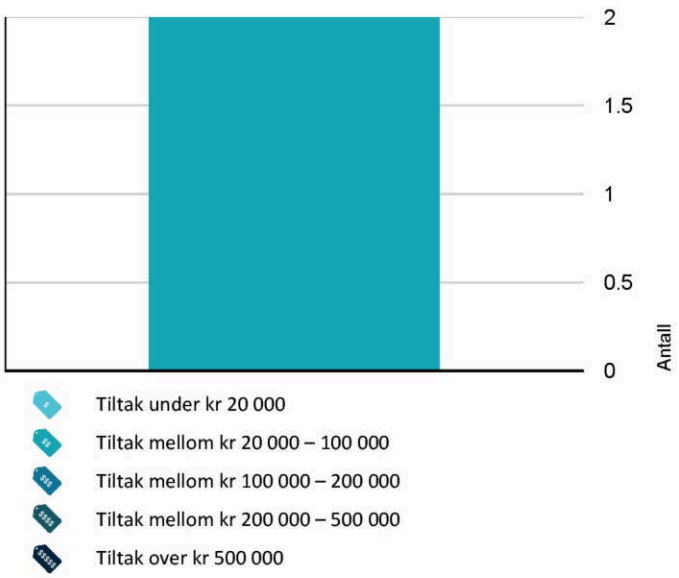
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Kjøkken > 5. etasje > kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 5. etasje > og bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - 5. etasje** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører - bad og kjøkken** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger - kobber** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 5. etasje > kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 5. etasje > og bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 5. etasje > og bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 5. etasje > og bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1916

Kommentar
Hentet fra Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2002	Loftsutbygging	Det foreligger ferdigattest for loftsutbygging datert 25.02.2002

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Velux takvinduer med 2-lags isolerglass. Vindu med 2-lags isolerglass.

- Leietaker oplyser at vinduene i 6. etasje er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vinduer bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold, og det må påregnes utskiftning av vinduer på sikt for å unngå punktering av isolerglass og eventuelle følgeskader som fuktinntrengning og redusert energieffektivitet.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for varmetap, fuktskader i omkringliggende konstruksjoner og redusert bokomfort.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Balkongskyvedør med 2-lags isolerglass, produsert i 1996.

Årstall: 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det registreres at balkongdøren har værslitte karmer utvendig. Balkongdør er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av balkongdører er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av balkongdøren, da værslitte karmer og alder medfører økt risiko for punktering av isolerglass og redusert funksjon.
Manglende tiltak kan føre til varmetap, fuktskader og økte vedlikeholdskostnader.

TG 1 Entrédør

Beskrivelse

Lyd- og brannklasifisert entrédør

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Nordvestvendt takterrasse i ukjent konstruksjon på ca. 17 m². Rekkverk av trekonstruksjoner med beslag av blekk. Rekkverkshøyden ble målt til: 118 cm.

- Det er tilgang på en utvendig bod på ca. 1,9 m².

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist fukt-/råteskader i bordklendingen på rekkverket, samt mosegroing på betongheller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Råteskadet treverk i rekkverket bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for svekket konstruksjon og sikkerhetsfare.

Mosegroing på betongheller bør fjernes, og det anbefales jevnlig rengjøring for å unngå fuktansamling og glatte overflater, som kan føre til økt risiko for skader og forringelse av materialene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygård bygget i 1916. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstrukjson, antatt tekket med lakkerte stålplater (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger har malte plater. Veggene har malt strietapet. Gulvet har 3-stavs parkett. Takhøyden ble målt i stuen i 2. etasje til 2,49 m.

- Overflater i etasjen har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Dette anses som et mindre avvik og har ingen vesentlig betydning for funksjon eller sikkerhet. Det må påregnes at enkelte overflater kan ha behov for oppussing eller fornyelse som følge av alder og normal bruk.

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - 5. etasje

Beskrivelse

Himlinger med malte plater. Vegger med malt mur og strietapet. Gulv med 3-stavs parkett og fliser i entré. Takhøyden ble målt i entré til 2,45 m.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert bom (hulrom) under gulvfliser, noe som indikerer mangelfull vedheft mellom flis og underlag. I tillegg er det påvist sprekker i flisene. Forholdene kan medføre redusert slitestyrke og økt risiko for videre oppsprekking og løse fliser ved belastning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er påregnelig med modernisering/oppussing av overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleiere.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig har boligen tretrapp med åpne trinn mellom etasjene.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen formpressede innerdører med speil.

TG 2 Innvendige dører - bad og kjøkken

Beskrivelse

Innvendig har boligen formpressede innerdører med speil.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det registreres svellemerker på nedre del av dør til bad, samt bruksspor generelt på døren. Det er på innvendig dør til kjøkken påvist monteringsavvik, dør som tar i karm, skjevheter e.l.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utbedres svellemerker på baderomsdøren og eventuelt fuktbeskyttes for å forhindre videre skadeutvikling. Monteringsavvik og skjevheter på kjøkkendøren bør rettes opp slik at døren fungerer som tiltenkt. Konsekvensen av å ikke utbedre avvikene er økt slitasje, redusert funksjon og mulig videre skade på dører og karmer.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp med elektrisk oppvarming. Det er elektrisk gulvvarme på badet.

VÅTROM

Tilstandsrapport

5. ETASJE > OG BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

- Eier opplyser i egenerklæring at badet er fra 1997. Arbeidet er utført av Elma Bygg AS.

5. ETASJE > OG BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut. Våtrommet vurderes imidlertid å ha kort gjenværende brukstid basert på alder, og det må påregnes behov for oppgraderinger eller fullstendig oppussing på sikt. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for at tettesjiktet har redusert funksjon, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

5. ETASJE > OG BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Det registreres svertesopp i slikonfuger i dusjsonen. Våtrommet vurderes imidlertid å ha kort gjenværende brukstid basert på alder, og det må påregnes behov for oppgraderinger eller fullstendig oppussing på sikt. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnt avvik.

Konsekvens/tiltak
• Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tilliggende konstruksjoner.

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett. svertesopp bør rengjøres. Overvåk konstruksjonen jevnlig.

5. ETASJE > OG BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert og nevnt avvik.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• 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 gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

5. ETASJE > OG BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

5. ETASJE > OG BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte.

5. ETASJE > OG BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Opplegg for komfyr og oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert åpen konstruksjon bak ventilator i kjøkkeninnredningen, hvor isolasjon og tekniske føringer er synlig og ikke tilstrekkelig tildekket. Utførelsen fremstår som mangelfull med hensyn til tetting og avslutning av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Åpen konstruksjon bak ventilator bør tettes og isolasjon samt tekniske føringer bør tildekkes på en fagmessig måte. Mangelfull tetting og avslutning kan føre til varmetap, økt risiko for fuktskader og redusert brannsikkerhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



5. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å føre denne luften i felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad. Det bør undersøkes nærmere.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 2 Vannledninger - kobber

Beskrivelse

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

• Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med luftespalter i vinduene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er registrert åpen koblingsboks bak ventilator i kjøkkeninnredningen. Utførelsen fremstår som mangelfull, og det er risiko for at omkringliggende isolasjon kan komme i kontakt med elektriske komponenter. Dette anses som et avvik med hensyn til sikkerhet og utførelse. Det anbefales at forholdet utbedres av kvalifisert fagperson. Eier opplyser at dette vil bli utbedret.

Det er ukjent hva som er gjort da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyden er 118 cm, rekkverk er for lavt i henhold til referansenivå på 120 cm som er kravet til rekkverk når fallhøyden er over 10 m.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

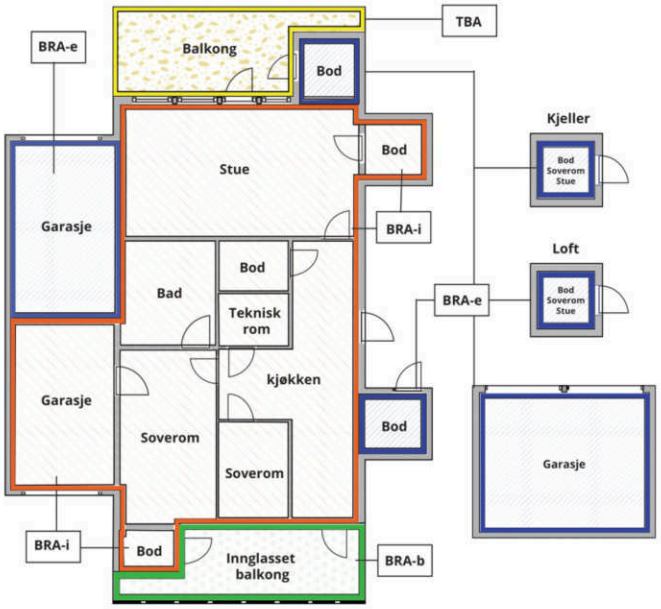
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
5. etasje	44			44		3	47
6. etasje	40	2		42	17	7	49
Kjeller		5		5			5
SUM	**84**	**7**			**17**	**10**	**101**
SUM BRA	**91**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Entré, kjøkken, 2 soverom, og bad		
6. etasje	Bod, bod 2, og stue	Utvendig bod	
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Leiligheten disponerer 2 boder:
Bod 1: Takterrasse 1,95 m2 BRA-e.
Bod 2: Kjeller 5,46 m2 BRA-e.

Hva som inngår i beregning av BRA-i er vist på BRA-tegning med gul fargekode og heltrukken rød linje. Stiplet rød linje markerer 1,9m høyde. Lilla fargekode markerer areal med lav himlingshøyde ALH.
Innvendige søyler for konstruksjon og sjakter er medtatt. Innhukk i dør er medtatt. Leilighetens geometri og sjakter er kontrollert mot original byggetegning og avviker fra dagens situasjon der bla. det som i plan 7 benyttes som soverom (angitt som bod) og tilsvarende for disponibelt rom som brukes som kontor.

Denne boligen har Romly verifisert areal.
Arealet i denne boligen er polygonberegnet av Romly og illustrert med fargekoder på tegning etter gjennomført 3D-laserskanning. Plantegning viser situasjon som bygget med romgeometri og veggtykkelser. Plantegning er måleverdige så lenge den ikke endres. Det anbefales alltid å ta kontrollmål på stedet ved bestilling av innredningselementer, bytting av vinduer ol. Annet filformat, snitt eller 3D-modell kan bestilles på www.romly.no

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Marcus Pettersen	Takstingeniør
	Leietaker	
	Markus Døvre	Eiendomsmegler
	Romly AS	Arkitekt

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	213	50		10	554 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Camilla Colletts vei 14, 0258 OSLO

Hjemmelshaver
Andrea Solli

Eierandel
42 / 1215

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	25.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	18.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	18.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Resultatfiler. fra Romly AS			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	
2	25.03.2026	
3	25.03.2026	
4	25.03.2026	
5	25.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

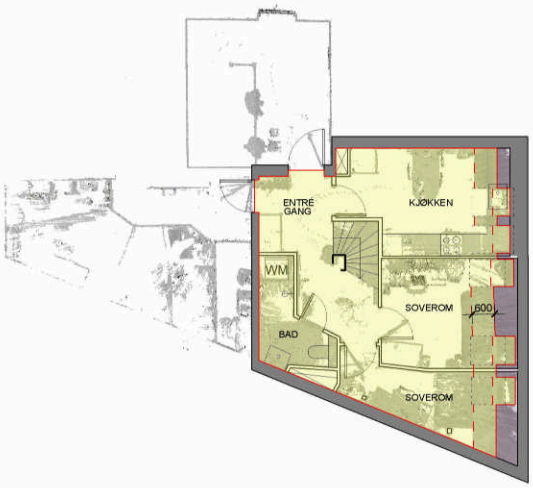
PERSONVERN

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.



43,68 m² Internt bruksareal (BRA-i)

2,51 m² Ikke måleverdige areal (ÅLH)

0 1 2 5 10m

Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse
6	Q126031382	1 : 100	Camilla Colletts vei 14

Tegnet av:	Kontrollert:	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
VU	FND	A3	10.03.2026	Takstkonsulent1 AS

Romly
Verifisert areal.



40,10 m² Internt bruksareal (BRA-i)

1,95 m² Eksternt bruksareal (BRA-e)

6,87 m² Ikke måleverdige areal (ALH)

17,46 m² Åpent areal-terrasse/balkong

0 1 2 5 10m

Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse
7	Q126031382	1 : 100	Camilla Colletts vei 14

Tegnet av:	Kontrollert:	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
VU	FND	A3	10.03.2026	Takstkonsulent1 AS

Romly
Verifisert areal.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Premium

Oppdragsnr.
321260028

Selger 1 navn
Andrea Solli

Gateadresse
Camilla Colletts vei 14

Poststed	Postnr
OSLO	0258

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2006

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 20

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 321260028

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Nybygget i 1997

Arbeid utført av: Elma Bygg AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 1997 standardforskrift

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 321260028

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 321260028

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 321260028

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andrea Solli	5d322a20e80127884b4b06af568854083fca91d7	24.02.2026 10:29:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 321260028

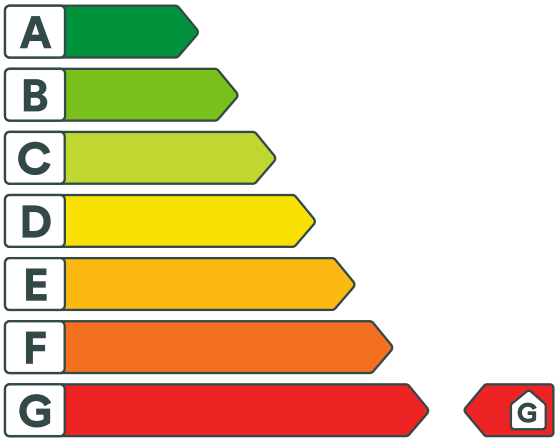
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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

enova

Energiattest



Adresse **Camilla Colletts vei 14, 0258 OSLO**	
Dato for energimerking **10.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-279709**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80508115**
Gårdsnummer **213**	Bruksnummer **50**
Seksjonsnummer **10**	Bruksenhetsnummer **H0601**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1916**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **91,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **84,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **335,48 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **335,48 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **28 180 kWh**

Camilla Colletts vei 14, 0258 OSLO

Detaljering

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

Camilla Colletts vei 14, 0258 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

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

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

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: 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 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: 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 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: 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 23: 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 24: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Stender
Forretningsførsel
MVA - ARS Autorisert regnskapsførerselskap
Org. nr.:921 568 355

Privatmegleren Premium
Stranden 81
0250OSLO

Dato: 30.03.2026

Deres ref.: 321260028
Vår ref.: 004-01-10 Martine Lunde Sørensen

Deres henvendelse av 30.03.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon nr. 10 i Boligsameiet Camilla Collets vei 14 er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Sameie:	Boligsameiet Camilla Collets vei 14
Org.nr.:	976747496
Seksjonsnr.:	10
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polise nr.:	77305867
Selger(e):	Solli, Andrea
Adresse:	Camilla Collets vei 14, 0258 OSLO

Ligningstall (innsendt ligningsoppgave)

Andel fellesgjeld pr 31.12.2025	0
Andel formue pr 31.12.2025	4 496

Månedlige kostnader:

Trappevask	348,00
Fellesanlegg tv/nett	260,00
Fellesutgifter	1 300,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 1 908,00

Restanser per d.d. kr. 0,00

Lån
Sameiet har ikke lån.

Postadresse:
Kontaktinfo:
Postboks 4127 Sjølyst
post: post@stender.no
0217 Oslo
Telefon: 240 22 240

Web: www.stender.no

Besøksadresser:
Drammensveien 165
0277 Oslo

Torget 5
1707 Sarpsborg

E-

Noterte heftelser:
For eventuelle heftelser må grunnboken/tinglysningsdata sjekkes.

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie eller bruksoverlating skal meldes forretningsfører på post@stender.no med kontaktinformasjon til leietager.

Dersom kjøper er et selskap som er nevnt i eierseksjonslovens §23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner) må megler/selger undersøke om grensen for antall enheter som er/blir ervervet er innenfor lovens rammer, før kjøp inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for å påse at ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

Våre gebyrer:

Opplysninger:	kr 4.000,- inkl. mva
Eierskiftegebyr	kr 6.570,- inkl. mva

Gebyrene vil bli fakturert og oversendt på oppgitt e-post adresse. Vi ber om at KID benyttes ved betaling slik at det blir registrert på eierskiftet.

Eierskiftemelding:
Eierskiftemelding sendes til post@stender.no. Denne må inneholde dato for overtagelse, salgssum, selgers nye adresse, kjøpers nåværende adresse, e-post og telefonnummer.

Vi må også få opplyst kjøpers/kjøpernes fullstendige fødselsnummer, 11 siffer. Dette kan oppgis ved å ringe 240 22 240, eller sende kun de 5 siste sifrene i egen e-post, eller sende vanlig slutmelding med vanlig post.

Videre ber vi om informasjon når oppgjøret har funnet sted med opplysninger om overføring av våre gebyrer og eventuelle restanser, samt hvis det skulle være eventuelle endringer av overtagelsesdato.

Vi fakturerer for hele måneder med forfall den 1. og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtagelsesmåneden (hvis denne ikke er den 1.) gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Styrets leder:

Anne Ombye. Mob. 95731183,
e-post: Anne.ombye@wemail.no

Diverse informasjon:

Eventuelle spørsmål om det er planlagt aktiviteter i sameiet som vil medføre økning i felleskostnadene må tas opp med styret.

Andre opplysninger:

Det er viktig at alle dokumenter fra siste års ordinære og eventuelt ekstraordinære årsmøter leses godt igjennom, da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for angivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som fremgår av dette brev mot den informasjonen han/hun selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart ber vi om at forretningsfører kontaktes. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det skulle vært utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningens tekniske stand og planer om fremtidige vedlikehold må innhentes fra selger og styre, da dette er forhold vi ikke kjenner til, eller har kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen

Martine Lunde Sørensen

Stender Forretningsførsel AS

Tlf: *24 02 22 40*
E-post: post@stender.no
Web: www.stender.no

Postadresse:
Kontaktinfo:
Postboks 4127 Sjølyst
post: post@stender.no
0217 Oslo
Telefon: 240 22 240

Web: www.stender.no

Besøksadresser:

Drammensveien 165
0277 Oslo

Torget 5
1707 Sarpsborg

E-

Vedlegg: Vedtekter og eventuelle Husordensregler, Årsrapport med regnskap og protokoll, og eventuell annen relevant informasjon.

Postadresse:
Kontaktinfo:
Postboks 4127 Sjølyst
post: post@stender.no
0217 Oslo
Telefon: 240 22 240

Web: www.stender.no

Besøksadresser:

Drammensveien 165
0277 Oslo

Torget 5
1707 Sarpsborg

E-

PROTOKOLL
Ordinært årsmøte i Boligsameiet Camilla Collettsvei 14 ble avholdt
2. mars 2026 kl. 17.30 via Teams/hos Anne Ombye

Til stede var: 7 sameiere og 1 med fullmakt.
Til sammen: 8 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte Geir Hjerpaasen

Den oppsatte saklisten ble godkjent.

SAK 1 **KONSTITUERING**

A) Valg av møteleder
Som møteleder ble foreslått Anne Ombye
Vedtak: Valgt

B) Valg av sekretær og en person til å underskrive protokollen.
Som sekretær ble foreslått Geir Hjerpaasen og til å underskrive protokollen ble foreslått Jeremy Alexandre Melander Serour
Vedtak: Valgt

C) Registrering av stemmeberettigede
Vedtak: Godkjent

D) Godkjenning av innkalling og dagsorden
Vedtak: Godkjent

SAK 2 **ÅRSBERETNING**

Styrets årsberetning ble gjennomgått og tatt til etterretning.

SAK 3 **ÅRSREGNSKAPET FOR 2025**

Regnskapet ble referert og foreslått godkjent med følgende disposisjoner: kr. 18.468,- som overføres annen egenkapital.
Vedtak: Godkjent

SAK 4 **BUDSJETT FOR 2025**

Vedtak: Vedtatt

SAK 5 **INNKOMNE FORSLAG/SAKER**

A) Ny inngangsdør
B) Nytt låsopplegg

Styret ber om fullmakt til å gjennomføre innkalling på inntil kr. 300.000,- for gjennomføring av punkt A og B
Vedtak: Vedtatt

SAK 6 **VALG AV TILLITSVALGTE**

Ingen styremedlemmer var på valg

Styret består da av følgende personer neste periode:

Styreleder:	Anne Ombye	valgt 2025 for 2 år
Styremedlem:	Camilla Nordby	valgt 2025 for 2 år
Styremedlem:	Erlend Hunsrød	valgt 2025 for 2 år
Varamedlem:	Petter Chrisopher Lein	valgt 2025 for 2 år

Årsmøtet ble hevet kl. 18.01

Protokollen ble godkjent av undertegnede.

Geir Hjerpaasen/s/
sekretær

Jeremy Alexandre Melander Serour/s/
protokollvitne

INNKALLING TIL ÅRSMØTE
Det innkalles til ordinært årsmøte i Boligsameiet Camilla Collettsvei 14,
02. mars 2026 kl. 17.30 elektronisk via Teams og fysisk hos Anne Ombye

---

SAKLISTE:

1. KONSTITUERING
A) Valg av møteleder
B) Valg av sekretær og en person til å medunderskrive protokollen
C) Registrering av stemmeberettigede
D) Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. ÅRSBERETNING
Se vedlegg. Kun til orientering

3. ÅRSREGNSKAP 2025
Se vedlegg

4. BUDSJETT 2026
Se vedlegg.

5. INNKOMNE SAKER TIL BEHANDLING

A) NY INNGANGSDØR
Inngangsdøren på forsiden ser alltid slitt ut. Selv om den males opp ved jevne mellomrom, så går det bare dager før den ripes opp igjen. Inngangsdøren er heller ikke original og den ligner ikke på øvrige inngangsdører i området. Originaltegningene har bilde av en rutet dør, se 14b eller 16 for eksempler.
Ny inngangsdør må godkjennes av byantikvaren, og det er usikkert hvor lang tid det vil ta.

B) NYTT LÅSOPPLEGG
Dagens lås er slitt og den nærmer seg utløpet av sin levetid. Leverandøren av vårt porttelefonsystem har byttet eiere og tilbyr ikke samme service som tidligere.
I stedet for å bytte til ny lås med nøkkel, så er planen å erstatte dagens nøkkelsystem og evt. porttelefon med et moderne anlegg. Dette bør gjøres samtidig med dør, så tidsaspektet avhenger av byantikvaren.

Innkalling av kostnaden for tiltakene A + B
Tilbud er ikke innhentet, og saksbehandling hos byantikvaren er ukjent. Tidsaspekt for gjennomføring av arbeidet er derved ukjent. Det som imidlertid er kjent er at gjennomføringen er avhengig av innkalling til dekning av kostnaden. Styret ber derfor om fullmakt til å gjennomføre innkalling på inntil kr. 300.000,-.

I budsjettet er det tatt høyde for at beboere som har beløp til gode på fyringsregnskapet kan få dette fratrukket på innkallingen.

6. VALG AV TILLITSVALGTE
Ingen på valg/styret ble valgt for 2 år i 2025

7. EIERMØTE
Informasjon/runde rundt bordet

OSLO 17. FEBRUAR 2026

FOR STYRET I
BOLIGSAMEIET CAMILLA COLLETTSVEI 14

Kate Gry Røed

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig.

BOLIGSAMEIET CAMILLA COLLETSVEI 14

ÅRSBERETNING FOR 2025

1. Sameiets virksomhet og hvor den drives

Sameiets virksomhet består av drift av eiendommen, Camilla Collets vei 14,
gnr. 213, bnr. 50, org. nr.: 976 747 496 i Oslo kommune.

Sameiet, som består av 12 eierseksjoner, ble seksjonert til boligsameie 17.02.1988.
Sameiets adresse ved forretningsfører, Stender Forretningsførsel AS, Postboks 4127 Sjølyst, Oslo.

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets styre bestått av disse personene:

Styreleder:	Anne Ombye	valgt 2025 for 2 år
Styremedlem:	Camilla Nordby	valgt 2025 for 2 år
Styremedlem:	Erlend Hunsrød	valgt 2025 for 2 år
Varamedlem:	Petter Chrisopher Lein	valgt 2025 for 2 år

Likestilling
Sameiet praktiserer likestilling mellom kvinner og menn i henhold til gjeldende lovgivning så sant dette er praktisk mulig. Styremedlemmene består av 2 kvinner og 1 mann. Styret har ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Regnskapet føres av autorisert regnskapsførerforetak og forretningsfører
Stender Forretningsførsel AS.

Sameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA, avtale nr. 77305867

2. Utvikling og stilling/fortsatt drift/lån

Resultatregnskap og balanse ble fastsatt i overenstemmelse med styrets forslag. Årsresultatet ble anvendt i tråd med styrets forslag, se disponering i årsregnskapet/balansen.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse.

Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske stilling.

Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er til stede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

For oversikt over eventuelle lån/formue, se oppdatert balanse som følger regnskapet.

3. Arbeidsmiljø

Sameiet har ikke hatt noen ansatte i året som har gått, alle tjenestene ble kjøpt inn fra eksterne selskap. Sameiet tilstreber imidlertid å tilrettelegge arbeidsmiljøet iht. lover og regler. Det er ikke iverksatt spesielle arbeidsmiljøtiltak i året som har gått.

4. Ytre miljø

Sameiet har ingen aktiviteter som forurenser det ytre miljø.

5. Styrets arbeid

2025 var året hvor oppgangen ble pusset opp, samt at det ble gjort en rekke nødvendige elektriske arbeider. I tillegg ble det gjort en takjobb.

Oppussing av oppgangen:
- Oppgangen ble malt, fra inngangspartiet og hele veien opp til og med 6. etasje. Alle felles områder ble malt, samt beboernes inngangsdører. Rekkverk i trappen ble lakkert.
- Panelovn i 1. etasje ble fjernet og ny mer brannsikker ble installert. Panelovnen ble flyttet til motsatt vegg for å gjøre mer plass til barnevogner mv.
- Elektrisk opprydning ble gjennomført i oppgangen for å klargjøre for maling. Gamle ledninger som ikke var i bruk, samt gammelt brannvarslingsanlegg ble fjernet. Kost/nytte gjorde at resterende gamle ledninger og kabelgater ble beholdt. Når det en gang i fremtiden skal trekkes nye kabler for porttelefon og internett må videre opprydning gjøres.
- Nye lamper ble hengt opp i inngangspartiet og i alle etasjer i oppgangen.
- Historiske bilder ble hengt opp.
- Hele oppussingen er gjort i gårdens tidsånd hensyntatt vår moderne tid.
- Anslått kostnad i årsmøtesak 2025 var 260.000. Totalkostnad ble 276.000. Merkostnad er større behov for elektrisk arbeid enn antatt.

Elektrisk arbeid:
- Som vedtatt på årsmøtet i 2025 ble det igangsatt arbeid med elbillading, men først måtte det gjøres utvidelse av gårdens strømkapasitet, noe som viste seg å bli vesentlig dyrere enn anslått. Anleggsbidrag til Elvia ble veldig stort og våre sikringsskap var for gamle, så vi måtte ha nytt. Det utgjorde totalt hele 303.000.
- Elbillading vil installeres i 2026. I fjorårets årsmøtedokument var det en pinlig regnefeil, som er etter regnet og påpekt av beboer. Riktig månedspris på plasser vil være 800 kr + forbruk, da nedbetales investeringen over 5 år.
- Det er byttet sikringer, dvs. overbelastningsvern for 9 leiligheter i sikringsskapene i kjelleren. Dette er belastet fyringsregnskapet, da de gjelder samme beboere.

Øvrig:

- På grunn av vannlekkasje ved takvindu måtte det settes opp stillas. Seksjon 11 byttet vinduer samtidig. Sameiet og seksjon 11 delte kostnader for stillas og betalte deretter sine respektive kostnader. Sameiets kostnad ble 26.875.
- På grunn av en mindre kald vinter var det behov for kun en fylling av bioolje. Det er derfor et overskudd på fyringsregnskapet som overføres til senere år. En del av overskuddet er brukt til overbelastningsvern for de samme beboere.

- Dugnad ble avholdt sammen med 14B, som vanlig god stemning og stort oppmøte. Seksjon 10,11,12 gjør sin dugnad på terrasser og takrenner på loftet.
- Låsen til inngangsdøren måtte repareres igjen, den nærmer seg sin sluttlevetid.
- Nye koster er innkjøpt.

6. Eierskifter

Sameiet har i perioden ikke hatt eierskifter.

OSLO, 16. FEBRUAR 2026

FOR STYRET I
BOLIGSAMEIET CAMILLA COLLETSVEI 14

Anne Ombye/s/ Camilla Nordby/s/ Erlend Hunsrød /s/

CAMILLA COLLETS VEI 14

RESULTAT	NOTE	2025 REGNSKAP	2025 BUDSJETT	2024 REGNSKAP
Felleskostnader		829 274	409 223	371 124
FK Parkering		18 000	18 000	23 000
Fellesanlegg Tv/nett		37 440	37 440	52 704
Trappevask		47 664	47 664	45 360
Fyring		281 124	300 000	234 450
Egenandel forsikring		0	0	10 000
Avregning fyring 2024		55 133	0	0
Ekstra innkalling		0	420 000	0
Viderefakt. Malercompaniet		351 875	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 620 510**	**1 232 327**	**736 638**
Strøm gårdslys		11 970	15 000	10 841
Fyringskostnader	2	122 784	300 000	296 231
Drift/Vedlikehold	3	1 011 452	470 000	78 943
Fellesanlegg TV/Nett		39 939	38 278	37 308
Forretningsførsel		39 663	39 411	37 544
Renhold/Matter		62 168	61 307	58 068
Serviceavtaler, Rentokil		6 721	11 000	12 467
Andre driftskostnader	4	10 415	8 000	7 068
Forsikring		129 665	125 596	128 376
Kommunale avgifter		181 718	201 635	168 029
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 616 495**	**1 270 227**	**834 874**
DRIFTSRESULTAT		**4 015**	**-37 900**	**-98 236**
Renteinntekter		1 472	0	1 543
Kundeutbytte Gjensidige		12 981	11 500	11 880
SUM FINANSINNTEKTER	5	**14 453**	**11 500**	**13 423**
ÅRETS RESULTAT		**18 468**	**-26 400**	**-84 813**

OAE

Document ID 092221155557570237366 Signert SFA, AO, EH, CN

CAMILLA COLLETS VEI 14

BALANSE	NOTE	2025	2024
Restanser, fellesutgifter og fyring		0	0
Forskuddsbetalt forsikring/kostnader		57 993	51 067
Bank		117 470	127 073
SUM OMLØPSMIDLER		**175 464**	**178 141**
SUM EIENDELER		**175 464**	**178 141**
Egenkapital	5	130 056	111 588
SUM EGENKAPITAL		**130 056**	**111 588**
Forskudd fellesutgifter		9 940	31 404
Leverandørgjeld		35 467	35 149
SUM KORTS. GJELD		**45 407**	**66 553**
SUM EGENKAPITAL/GJELD		**175 464**	**178 141**

Sted: Dato:

Anne Ombye
Styreleder

Erlend Hunsrød
Styremedlem

Camilla Nordby
Styremedlem

OAE

Document ID 092221155557570237366 Signert SFA, AO, EH, CN

CAMILLA COLLETSVEI 14

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2025

NOTE 1 Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Sameiet har ingen ansatte, og er ikke forpliktet til å opprette obligatorisk tjenestepensjon i henhold til lov om OTP

NOTE 2 FYRING

Bioenergi	106 911
Jarotech AS - Problem starte brenner	11 487
Strøm fyring	4 386
	122 784

På grunn av mild vinter ble det kun 1 fylling,
og den normale høstfyllingen ble først tidlig på nyåret i 2026.
Fyringsoverskuddet i 2025 vil bli brukt til å dekke kostnader i 2026.

NOTE 3 DRIFT/VEDLIKEHOLD

Fagerborg Installasjon - Kredit faktura 34233	-3 750
Utlegg Nordby - Sand og singel	267
Utlegg Thalberg - Div dugnad	265
Fellesdugnad med CC14B	5 121
Malercompagniet Oslo AS - Montering av vinduer	378 750
Elvia - Stikkledning inkl materiell	130 105
Flotte Bygårder AS - Trappeoppgang	75 581
Oda Lillehagen - Innsats i oppussingskomiteen	1 000
ACR Elektro AS - Klargjøring oppussing oppgang	28 959
Flotte Bygårder AS - Trappeoppgang	75 581
Servicesentralen Lås og nøkkel AS - Sikringsjern på dør	8 844
Flotte Bygårder AS - Malerarbeid	16 238
Oslo Museum - 4 bilder	2 813
Utlegg Nordby - Div ifm bilder	4 788
ACR Elektro AS - Oppussing gang	21 172
ACR Elektro AS - Nytt sikringsskap	125 000
Utlegg Anne - Koster og avfallssekker	1 346
ACR Elektro AS - Nytt sikringsskap og klargjøring varmepump	48 750
ACR Elektro AS - Klargjøring for oppussing gang	50 123
ACR Elektro AS Utskift av 9 stk overbelastningsvern	40 500
	1 011 452

NOTE 4 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Kontingent Huseierne	2 200
Andre honorarer OAE - fakturering	1 438
Bankgebyr	6 777
SUM	**10 415**

NOTE 5 EGENKAPITAL

Pr. 01.01.	111 588
Årets resultat	18 468
Pr. 31.12.	**130 056**

Document ID 092221155557570237366 Signert SFA, AO, EH, CN

CAMILLA COLLETSVEI 14					
FYRINGSREGNSKAP FOR 2025					
Innkjøpt bioenergi:					
15 373 ltr.		106 911			
Strøm ID 707057500051660827		4 386			
Jarotech AS - service		11 487			
Annet		0			
Sum kostnad		**122 784**			
Sum fakturert		**122 784**			
Seksjon	**Brøk**	**Andel kostnad**	**Fakturert**	**ACR Elektro**	**Diff**
1	64	7 276	16 692	4 500	-4 916
2	88	10 005	22 920	4 500	-8 415
3	166	18 872	43 188	4 500	-19 816
4	88	10 005	22 920	4 500	-8 415
5	166	18 872	43 188	4 500	-19 816
6	88	10 005	22 920	4 500	-8 415
7	166	18 872	43 188	4 500	-19 816
8	88	10 005	22 920	4 500	-8 415
9	166	18 872	43 188	4 500	-19 816
10	0	0	0		0
11	0	0	0		0
12	0	0	0		0
Sum	**1 080**	**122 784**	**281 124**	**40 500,00**	**-117 840**
Rest fyring er fakturert pr. 31.12. i regnskapsåret					
Fyringsregnskapet vedlegges årsregnskapet.					

Verifikasjon

Document ID 09222115557570237366

Dokument

004_Regnskap 2025_1
Hoveddokument
3 sider
Initiert 2026-02-17 15:17:33 CET (+0100) av Stender Forretningsførsel AS (SFA)
Ferdigstilt 2026-02-20 14:23:24 CET (+0100)

Underskriverne

Stender Forretningsførsel AS (SFA) Stender Forretningsførsel AS Organisasjonsnr. 921568355 post@oae.no Signert 2026-02-17 15:17:34 CET (+0100)	**Anne Ombye (AO)** Boligsameiet Camilla Collets vei 14 anne.ombye@wemail.no +4795731183 confirmed via PIN by SMS to view. Signert 2026-02-17 18:46:25 CET (+0100)
Erlend Hunsrød (EH) Boligsameiet Camilla Collets vei 14 erlendhd@gmail.com +4792049460 confirmed via PIN by SMS to view. Signert 2026-02-20 14:23:24 CET (+0100)	**Camilla Nordby (CN)** Boligsameiet Camilla Collets vei 14 camilla.nordby@santanderconsumer.no +4791689442 confirmed via PIN by SMS to view. Signert 2026-02-17 18:55:01 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



CAMILLA COLLETS VEI 14

BUDSJETT	**2026**	
Felleskostnader	450 300	
FK Parkering	23 000	
Fellesanlegg Tv/nett	45 000	
Trappevask	50 112	
Fyring a konto	281 124	
Innkalling ekstra fratrukket fyringsoverskudd***	182 160	***
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1 031 696**	
Strøm gårdslys	15 000	
Fyringskostnader	240 000	**
Drift/Vedlikehold	250 000	
Fellesanlegg TV/Nett	45 000	
Forretningsførsel	41 501	
Renhold/Matter	64 544	
Serviceavtaler	8 000	
Andre driftskostnader	12 000	
Forsikring	129 665	
Kommunale avgifter	218 062	*
SUM DRIFTSKOSTNADER	**1 023 772**	
DRIFTSRESULTAT	**7 924**	
Renteinntekter	0	
Kundeutbytte	12 000	
ÅRETS RESULTAT	**19 924**	

*Stipulert økning 20%
** Mild vinter, antatt 2 fyllinger
*** Innkalling ekstra fratrukket til gode fyring fra 2025

Sameiet Camilla Colletts vei 14

INVESTERINGSSAK 2026

- Ny inngangsdør
- Nytt låseopplegg

Likviditeten er lav i sameiet, noe som først og fremst skyldes vedlikeholdsbehovet i en gård fra 1916 samt generelt store prisøkninger.

Styret har, i tillegg til allerede vedtatt elbillading, som er finansiert med kommunalt tilskudd og innbetaling fra brukere; følgende forslag til investeringer i 2026:

Ny inngangsdør

Inngangsdøren på forsiden ser alltid slitt ut. Selv om den males opp ved jevne mellomrom, så går det bare dager før den ripes opp igjen.

Inngangsdøren er heller ikke original og den ligner ikke på øvrige inngangsdører i området. Originaltegningene har bilde av en rutet dør, se 14b eller 16 for eksempler.

Ny inngangsdør må godkjennes av byantikvaren, og det er usikkert hvor lang tid det vil ta.

Nytt låseopplegg

Dagens lås er slitt og den nærmer seg utløpet av sin levetid. Leverandøren av vårt porttelefonsystem har byttet eiere og tilbyr ikke samme service som tidligere.

I stedet for å bytte til ny lås med nøkkel, så er planen å erstatte dagens nøkkelsystem og evt. porttelefon med et moderne anlegg. Dette bør gjøres samtidig med dør, så tidsaspektet avhenger av byantikvaren.

Innkalling

Tilbud er ikke innhentet, og saksbehandling hos byantikvaren er ukjent. Tidsaspekt for gjennomføring av arbeidet er derved ukjent. Det som imidlertid er kjent, er at gjennomføringen er avhengig av innkalling.

Styret ber derfor om fullmakt til å gjennomføre innkalling på inntil 300.000 kr.

I budsjettet er det tatt høyde for at beboere som har beløp til gode på fyringsregnskapet kan få dette fratrukket på innkallingen.

FULLMAKT

Navn: .....

gis herved fullmakt til å møte på årsmøte i Camilla Collettsvei 14

Dato, den …….

.....	.....	.....
Underskrift (seksjonseier)	Gjentas med blokkbokstaver	Snr.

Fordeling av "vaktmesteroppgaver" i CC 14

Oppdatert 20.5.2019

OPPGAVE	HVA SKAL GJØRES	HVEM
Holde orden i fyrrom	Fyrrom feies og holdes ryddig.	Ombye/ Thalberg
Drift av oljefyringsanlegg	Kontroll og eventuell justering av oljefyringsanlegg. Etterfylling av vann. Bestilling av olje.	Ombye/ Thalberg
Drift av brannvarslingsanlegg	Kontroll og kontakt med Siemens.	Hellum
Skadedyr/rotter	Kontakt, oppfølging og omvisning skadedyrfirma.	Ombye/ Thalberg
Vedlikehold av forhagen	Fjerne søppel, rake, generelt tilsyn.	Rasmussen
Skifting av lysrør/lyspærer	Defekte lyspærer og lysrør skiftes i eiendommens fellesareal, inne og ute. Begge trappeoppganger, kjeller, bakgård og hovedinngang. Holde lager av lyspærer.	Strømnes *Alle: Si fra til Strømnes eller bytt selv ved behov.*
Rydding bakgård og innkjøring	Rydde for snø/is om vinteren. Holde rent for løv om høsten. Rense sluk foran bakdør. Om nødvendig strø med sand/salt. Holde lager av sand/salt under baktrappen. Avtale med 14B om oppgavefordeling vedr. felles innkjøring.	Strømnes /Hellum
Rydding kjeller og baktrapp	Holde orden i kjeller og baktrapp.	Brekke
Rydding ved bakdør/søppelkassene	Holde rent for løv om høsten. Rense sluk foran bakdør. Holde orden rundt søppelkasser. Rydde for snø/is om vinteren. Om nødvendig strø med sand/salt.	Lindgren
Blomsterkrukker/inngangsparti	Holde rent for løv om høsten. Rydde for snø/is om vinteren. Om nødvendig strø med sand/salt. Plante, vanne, luke blomsterkrukker foran hovedinngangen. Holde entréen ryddig (fjerne evt. søppel, aviser, reklamemateriell, osv.).	Rasmussen / Lorentzen
Tak	Takrenner og avløp kontrolleres og renses 2 ganger i året. Fjerne uvedkommende ting fra fellesområder ved lofts- og kjellerboder.	Solli, Andrea, Tomas og Eva
Rydding generelt	Bidra til å holde fellesarealer, innvendig og utvendig, fritt for søppel og uvedkommende gjenstander. Dette gjelder også baktrapp og kjeller.	Alle

VEDTEKTER
FOR SAMEIET CAMILLA COLLETTS VEI 14

Vedtatt i årsmøte
Den 24.04.2019
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Camilla Colletts vei 14, og har gårdsnummer 213 og bruksnummer 50 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 17.04.1988 og oppdelingsbegjæring II av 06.08.1996.

Sameiet består av 12 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Kortidsutleie (færre enn 7 dager pr utleie) av seksjon begrenses til 90 dager pr kalenderår.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Juridiske personer kan ikke kjøpe seksjoner i sameiet.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5. Parkering

Det henvises til husordensregler.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold kan seksjonseieren likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

Det utarbeides eget regnskap over kostnader forbundet med fyringsanlegget, for seksjonene 1-9. Dette inkluderer vedlikehold og drift av fyringsanlegget.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold,

påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd.

For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen. For elektriske ledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med seksjonens sikringsboks.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Seksjonseier skal ha innboforsikring for sin seksjon og bruken av denne.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og

gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret, dette gjelder også utskifting av vinduer og ytterdører.

Eiendommen Camilla Colletts vei 14 står på Byantikvarens gule liste med vernestatus bevaringsverdig. Alle tiltak som blir omfattet av dette regelverket skal i tillegg godkjennes av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvaret etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er

erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer og et varamedlem.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Årsmøtet har besluttet at sameiet skal ha forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

Sameiet har i årsmøtet i 2018 vedtatt å fravelge revisor.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER
FOR
CAMILLA COLLETTS VEI 14

Sameiet Camilla Colletts vei 14, CC14, er et sameie bestående av 12 sameiere.

Formål
Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen og sameiets eiendeler.

Vaktmester / Generell orden /Dugnad
Sameiet har ingen vaktmester. Vaktmesteroppgavene fordeles derfor mellom beboerne. Styret utarbeider intern vaktmesteroversikt med fordeling av oppgavene blant beboerne/sameiere.

Alle må bistå med å holde det rent og ordentlig i alle fellesarealer, ved å ikke forsøple, og å plukke opp søppel / rusk fra fellesarealer inne og ute. Kost, spade etc. til felles benyttelse finner du i fyrrommet.

Det avholdes dugnad en gang per år eller etter behov.

Brannvarsler /Sikkerhet
Det er installert brannvarsleranlegg i gården, ved formål å varsle beboere. Ved brann må brannvesenet kontaktes umiddelbart. Sjekk også at øvrige beboere har kommet seg ut. Ved falsk alarm må brannvarslerfirma kontaktes, se kontaktinformasjon på brannannlegg i første etasje. Utgangsdører, porter og dører til kjeller og loft skal være låst til enhver tid.

Støy
Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være nattero. I dette tidsrommet må en avstå fra genererende støy (musikk, husholdningsmaskiner, hamring, etc). Bruk av balkonger og takterrasser må brukes slik at det ikke medfører støy til sjenanse for andre i gården eller øvrige naboer. Ved spesielle anledninger hvor dette vanskelig kan overholdes, skal leieboerne i de tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Slikt varsel fritar likevel ikke beboerne fra å vise alminnelig hensynsfullhet.

Det er lytt i gården, ferdsel i trappeoppgangen skal derfor skje med minimal støy mellom kl. 23.00 og kl 07.00.

Om dagen må det ikke musiseres eller drives musikkøvelser mer enn sammenlagt 3 timer. Høyttalere må innstilles slik at de ikke generer naboene. Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets spesielle godkjennelse. Vær oppmerksom på at enkelte leiligheter har soverommet vendt mot baktrappen og bakgården.

Navnelapper
Ringepanel og postkasse skal ha standard merking. Informasjon om dette fås hos styret. Den enkelte leieboer må selv dekke utgifter til dette.

Ytre rom
Fellesrom og gårdsrom må ikke opptas med private eiendeler uten spesiell avtale med styret. Ved fraflytting skal kjeller og loftsboder tømmes og rengjøres. Fraflyttede som etterlater seg ting i fellesrom eller ikke rydder opp etter seg, vil bli belastet for opprydningsarbeidet.

Sykler
Det er ikke tillatt å sette sykler i trappeoppgangene eller i felles kjellerrom. Det er inngått en avtale med CC14B om at sykler kan settes i deres portrom (sykkelgarasje) som er avlåst både mot gårdsplass og mot gaten. Sykler som ikke er i bruk lenger skal fjernes. Eventuelle fraflyttede sykler vil bli kastet.

Biler
Innkjøring bør helst ikke skje etter kl. 23.00. Biler må ikke kjøres på tomgang i bakgården. Unngå unødig støy ved lukking av bildør, port og gatedør.

Biloppstillingsplass
I tillegg til to private garasjer er det fire biloppstillingsplasser i bakgård. Disse fire plassene fordeles av styret etter ansiennitetsprinsippet botid i gården. Ved midlertidig fraflytting beholder eier sin ansiennitet ut 3-års perioden. Fremleie er ikke tillatt. Fordeling av plassene skjer fortløpende for tre – 3 år av gangen. Etter disse tre årene stiller vedkommende bakerst i køen ved ny tildeling.
Leien for disse plassene fastsettes av styret. Hvis ingen i CC14 ønsker plassene, kan tilbudet gis til beboere i CC14B.

Reklame
Reklame som kommer i posten skal ikke legges igjen ved postkassen eller i trappeoppgangen. De som ikke ønsker reklame i postkassen må selv merke sin postkasse med beskjed om dette.

Søppel
Søppelkassene tømmes normalt tre ganger ukentlig, mandag, onsdag og fredag. Søppel skal ikke settes utenfor dunkene, i oppgang eller i fellesareal. Søppel utenfor dunkene blir ikke hentet. Søppel det ikke er plass til i dunkene må fjernes av den enkelte beboer i henhold til gjeldende regler i Oslo kommune. Oslo kommunes til enhver tid gjeldende regler for kildesortering skal overholdes.

Røyking
Røyking på felles utearealer eller balkong/takterrasse må ikke forekomme til sjenanse for andre beboere. Røyking innendørs i fellesarealer er ikke tillatt.

Grilling
Grilling med åpen flamme på balkong og terrasser er forbudt i enhver form pga. brannfaren. Gassgrill eller elektrisk grill kan brukes under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for naboer.

Balkonger
Balkonger og terrasser må holdes rene for snø. Det er spesielt viktig å koste bort snøen fra balkongdørene og den innerste delen av balkongen, da vannet ved tining vil trenge ned mellom listverk og balkonggulv.

Sommerstid må løv, jord og annet rusk fjernes fra balkong/terrassegulv for ikke å tette igjen sluket.

Tak
Det er forbudt å gå/oppholde seg på taket. Skader på takmembranen fører til vannlekkasjer til underliggende seksjoner.

Ansvar
Beboere kan bli erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at slike

husordensregler blir overholdt av hans husstand, fremleietagere eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Vedtatt i sameiermøte 24.04.2019

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vilde Bråten Tischbein
CAMILLA COLLETTS VEI 14

Dato: 17.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528787
9065697

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.213 BNR. 50

Vi viser til bestilling av 20260317 for CAMILLA COLLETTS VEI 14.

GNR. 213 BNR. 50

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.05.1899.

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

565 m²

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

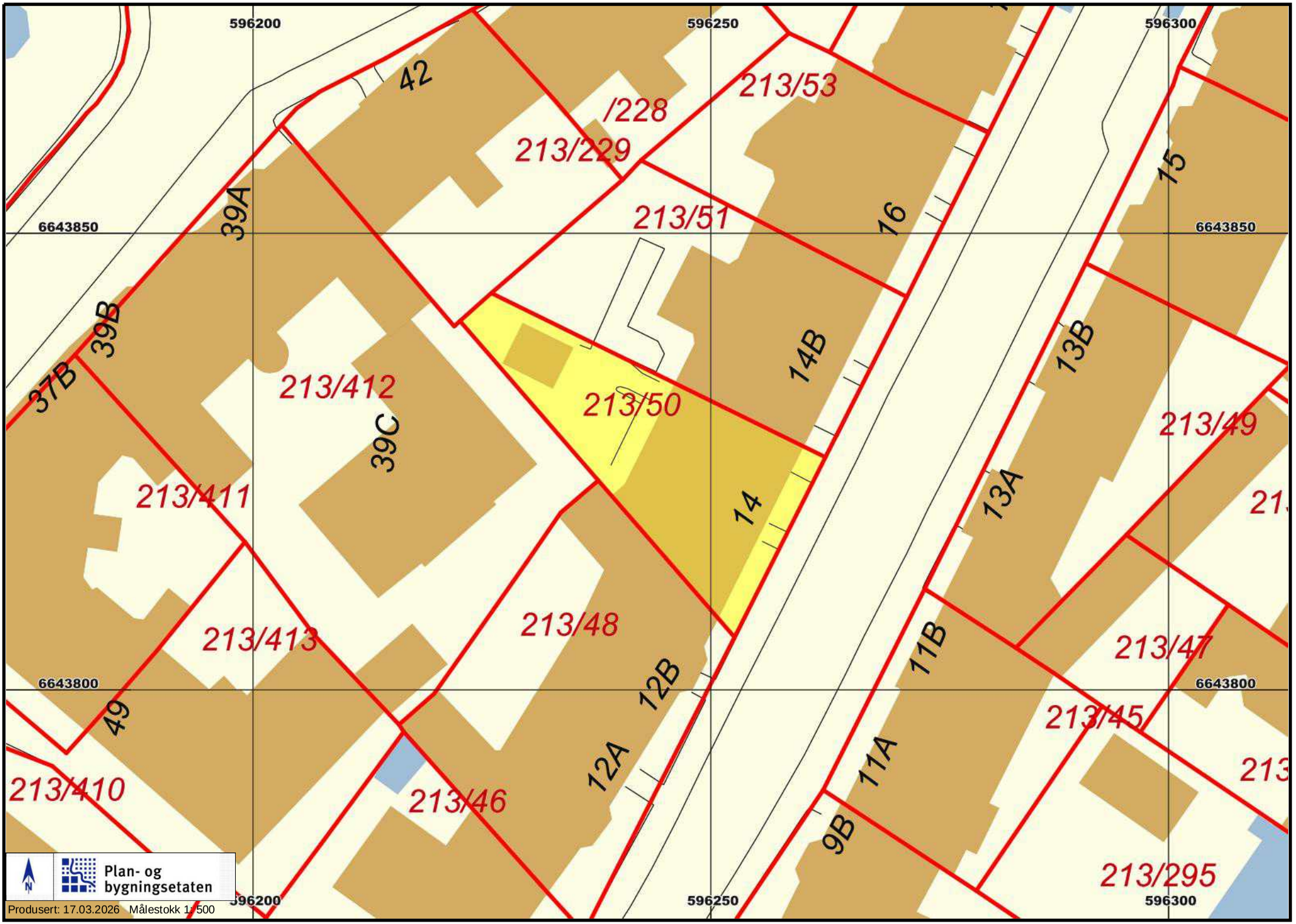
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


596200
596250
596300
6643850
6643800
42
/228
213/53
213/229
213/51
16
15
39A
39B
37B
213/412
39C
213/50
14B
13B
213/49
213/411
14
13A
213/48
213/413
12B
11B
213/47
49
12A
213/45
213/410
213/46
11A
9B
213/295
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 17.03.2026 Målestokk 1:500

TIL: LEIF O. SOLHEIM

Fax: 22662494

Oslo kommune
Vann- og avløpsetaten

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
20 FEB. 2002
SAKSNR: 199302067-67
AVD 1 | SBH LOS | ANR 531 | MERKN.

Fra Kjell Solli

Kjell Solli

Gamle Konglung vei 14
1392 VETTRE

199302067 69

Dato: 01 02 02

Deres ref: Vår ref: 97/2564-4 (NB! OPPGIS VED ALLE HENVENDELSER) Saksbeh: Erik Bjerke Arkivkode: 555

BEKREFTELSE OM FERDIGSTILTE ARBEIDER FRA VANN- OG AVLØPSETATEN

GNR / BNR:	213/50//
PBEs MAPPENUMMER:	1993/02067
ADRESSE:	CAMILLA COLLETTS VEI 14
EIER:	Kjell Solli
ANMELDELSEN OMFATTER:	**Sanitæinstallasjoner/Loftsleilighet**

Vann- og avløpsetaten (VAV) har **ikke** foretatt ferdigbefaring på stedet.
Anlegget er ferdigmeldt av ansvarlig søker.
Nødvendig dokumentasjon er funnet i orden.
For VAV's del kan ferdigattest utstedes.

Med hilsen,
Vann- og avløpsetaten
Seksjon for installasjons- og ledningstilsyn

OSLO KOMMUNE
Erik Bjerke
Erik Bjerke
Saksbehandler
Avd. for service og forvaltning

Kopi til: PBE / autorisert rørlegger

MOTTATT
19 [illegible]
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

H2O OSLO
Vann- og avløpsetaten
Postadresse: Postboks 4704, Sofienberg 0506 Oslo
Telefon: 23 43 70 00 Bankgiro: 6045 05.20643
Telefaks: 23 43 70 80 Org.nr. 971 185 589 MVA
E-post postmottak@vav.oslo kommune.no

69

199302067

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Andersen, Truls
Dronning Astrids gate 5b

0355 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	930041745	94/4467

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Gunn F. Espeland	23. ~~januar~~ 1994

Arbeidssted : 213/0050 Camilla Collets vei 14
Byggherre : Solli Kjell, Nybukleiva 6, 2600 LILLEHAMMER
Arbeidets art: LOFTSUTBYGGING BYGÅRD

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

PLANGRUNNLAG
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan S-2255, stadfestet 28.07.77.

Camilla Collets gate 14 inngår i forslag til kommunedelplan for oslo indre by. Gjeldende reguleringsformål foreslås her opprettholdt, mens gjeldende reguleringsbestemmelser foreslås erstattet med kommunedelplanens bestemmelser. Eiendommen inngår i et område som foreslås båndlagt til bevaring.

EKSISTERENDE FORHOLD
På eiendommen er det oppført en femetasjes boliggård med uinnredet loft. Første etasje (underetasje) har en leilighet ut mot gate. Etasjen inneholder ellers fellesarealer inkludert boder. Bygningen er fra ca. 1915. Det er i dag 9 leiligheter i gården. Nabobebyggelse sydvest for gårdsrom ligger ca.5 m høyere enn Camilla Collets vei 14. Bygningens bakfasade er verken synlig fra gate eller fra Uranienborgparken.

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE
Søknaden gjelder innredning av tre leiligheter over to plan på loft. Søknaden er noe justert i forhold til opprinnelig innsendt søknad.
Antall leiligheter i gården økes fra 9 til 12. Mot gate foreslås alle nye vinduer lagt i takflate. Mot gårdsrom foreslås påbygg i hele husets lengde. Påbyggets vegg skrår slik at det gir inntrykk av å være en bratt takflate (mansardtak). Det foreslås takterrasser for de nye leilighetene på loftets øvre plan. Samtlige leiligheter har tørre boder på loft og sportsboder i kjeller. Mulighet for vask og tørk av tøy er løst innenfor de enkelte leiligheter.

VARSLING
Naboer og gjenboere er varslet. Eiere av Camilla Collets vei 13 er varslet i ettertid. Fristen for å komme med bemerkninger er derfor ikke utgått for denne eiendommen. Om forbehold på grunn av dette, se approbasjonstekst neste side. Fra øvrige parter foreligger det ingen bemerkninger.

69
199302067

Det foreligger bekreftelse for at sameiet i gården er innforstått med at loftet bygges ut.

Da foreliggende forslag innebærer en enklere løsning enn i opprinnelig innsendt forslag, er det ikke stilt krav om ny varsling på grunn av dette.

BYANTIKVAREN
Utbyggingsforslaget har vært forelagt byantikvaren i møte. Det er ingen bemerkninger til fasadeendringer mot gate. Det som gjøres mot gårdsrom er ganske voldsomt. Utbyggingen antas å ikke bli synlig fra det offentlige rom. Byantikvaren vil derfor ikke motsette seg at påbygget blir godkjent.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING
Forslaget er omarbeidet i samarbeide med plan- og bygningsetaten. Endringen mot gate er relativt liten. Konsekvensen for gjenboere som ikke er varslet, skulle derfor være liten.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 11, 12, 6, 7, 8, 9 og 10 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det tas forbehold om eventuell(e) protest(er).
En protesterende part har rett til å klage dette vedtaket inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved slik omgjøring. Hvis De setter i gang arbeidet når byggetillatelse er gitt, men før en eventuell klagesak er endelig avgjort, skjer dette således på egen risiko.

Det vises til vedlagte kopi av "Generelle krav vedrørende loftsinnredning/ kjellerinnredning" De krav som fremkommer her, og som angår denne byggesaken, må etterkommes.

Takoppbygg og vegg ved takoppløft må platebeslås og få farge som takflate. Nærmere redegjørelse for utførelse bes innsendt for godkjennelse.

Det vises til vedlagte "Retningslinjer for loftsinnredning" datert brannvesenet 15.08.91. Krav som fremkommer her, og som har relevans for de arbeider som skal utføres, skal etterkommes. Se også krav til brannklassifikasjon i vertikalplanet markert med rød farge på tegninger.
Spesielt i denne saken stilles også følgende krav:
- Ved takoppbygg mot gårdsrom må brannvegger bygges opp.
- Alternativ rømningsvei fra loftsleilighetene går via bodareale til baktrapp. Det stilles da enten krav om rømningskorridor utskilt fra boder som egen branncelle (B60-vegger og B30-boddører), eller at det monteres nett-tilkoblete røykvarslere i serie, slik at det i hver av de tre leilighetene plasseres en røykvarsler på hvert plan og på terrasse, samt i det bodareale som skal benyttes til rømningsvei.
- Dører i rømningsvei må kunne åpnes uten bruk av løs nøkkel.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

1. Ansvarshavende være godkjent.

2. Nærmere redegjørelse for fasademessig utførelse av påbygg være innsendt og godkjent.

3. Statiske beregninger være godkjent.

4. Utomhusplan være godkjent.

69

199302067

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Approbasjonen har gyldighet i 3 år. Blir byggearbeidet ikke satt igang i denne perioden, kan De i henhold til gebyrregulativet, og senest 4 år etter fakturadato, kreve tilbakebetalt en del av betalt gebyr.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

fr SAS.
Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Gunn Flovik Espeland
Ing.II

Kopi: Byantikvaren

69
199302067

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Solli, Kjell
Ridderkleiva 105

1370 ASKER

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	930041745	97/43250
Deres ref.	Vår saksbeh. Gunn Flovik Espeland	Dato 22. juli 1997

Arbeidssted : 213/0050 Camilla Collets vei 14
Byggherre : Solli Kjell, Ridderkleiva 105, 1370 ASKER
Arbeidets art: LOFTSUTBYGGING BYGÅRD

TILLEGG

Svar på søknad om godkjenning av tilleggsplaner

Til innvilget approbasjon foreligger det tilleggsøknad. Endringen gjelder fasader og planløsninger som utført.

Det foreligger ikke protester.

Tilleggssøknad med tegninger nr.17, 18, 19, 20 og 21 godkjennes.
Tidligere godkjente tegninger nr.6, 7, 8, 9 og 10 utgår.

Approbasjonens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for tilleggsarbeidene.

Plan- og bygningsetaten behandler denne søknad etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Approbasjon.
Hovedapprobasjon ble gitt 23.02.94. Arbeidet ble tillatt igangsatt 30.08.94. De endringer det søkes om godkjennelse for er ulovlig utført.

Tilleggssøknad.
- Det søkes om godkjennelse for to vinduer i øvre del av takflate mot gate.
- Mot gårdsrom er følgende endringer foretatt: Takvinkel er endret fra 61 til 82 . Det er åpen takterrasse i hele bygningens bredde. Ett vindu tilkommer i nederste loftsplan. Vinduer i skrå takflate er plassert vertikalt i stedet for i takflate som forutsatt. Det er benyttet sorte korrugerte stålplater i stedet for takstein som godkjent.
- Planløsning første loftsplan er med unntak av ett nytt vindu og brattere vegg mot gårdsrom, uendret.
- Øverste loftsplan er endret slik at det totale arealet overskrider 20 m2 og utløser krav om to uavhengige rømningsveier. Dette foreslås løst ved rømningsluker for atkomst til felles trapperom.

Innkomne uttalelser.
Naboer og gjenboere og sameiet i gården er varslet. Sameiet Camilla Collets vei 14 B bemerker at taket mot gårdsrom kan

aksepteres dersom de svarte platene males i en lysere farge når disse er nedmattet av vær og vind.

199302067 69

Plan- og bygningsetatens vurdering
- Plan- og bygningsetaten oppfatter det som uheldig at takflate for påbygg mot gårdsrom har fått endret takvinkel og også ellers annen utførelse enn forutsatt. Ved at øverste takplan er åpnet helt opp, reduseres imidlertid noe av høydevirkningen av påbygget. Øverste loftsplan er lite synlig fra bakkeplan. Da påbygget ikke er synlig fra gate, park eller annet offentlig rom, og da det ikke foreligger noen protester, finner vi å kunne godkjenne søknaden under forutsetning av at taket males i en lysere farge så snart de korrugerte takplatene er nedmattet.
- Nye vinduer i takflate mot gate er relativt små og har størrelse og plassering i samsvar med tidligere godkjente vinduer. Takflaten er lite synlig fra gaten. Endringen her kan derfor godkjennes.
- Alternativ rømningsvei fra hemsplan via luke i gulv og stige som foreslått, godkjennes. Dette da lukene har en plassering som gjør at de ikke lett vil bli overdekket. Om krav til utførelse, se nedenfor.

Spesielle forhold.
Rømningsluker må kunne åpnes uten bruk av løs nøkkel. De må være lydisolerte, røyktette og brannklassifisert min. B30.

Utomhusplan må ses i sammenheng med utomhusplan for nabo-eiendom Camilla Collets vei 14 B som har atkomst via portrom i Camilla Collets vei 14. Det er et sterkt ønske fra søker om å få beholde eksisterende dobbeltgarasje bygget inn mot bratt skrånende terreng. Blikkgarasjen ved siden av fjernes. Plan- og bygningsetaten finner i dette spesielle tilfellet å godkjenne at dobbeltgarasjen beholdes. Dette da det allerede er godkjent kjøreatkomst over gårds-plassen. Biloppstilling utover de to garasjeplassene tillates ikke. Hele gårdsplassen må få bakkebelegg av samme type som for Camilla Collets vei 14 B og en beplantning både på gårdsplassnivå og i skråningen inntil som gjør at gårdsrommet, til tross for biltilgjengeligheten og den mørke beliggenheten, blir et mer hyggelig sted å oppholde seg for beboerne. Det anmodes om felles opparbeidelse og bruk av gårdsrommet for de to eiendommene. Rivemelding må innsendes for garasje.

Igangsettingstillatelse.
Vilkårene for igangsettingstillatelsen gjelder også for tilleggsarbeidene.

Klageadgang.
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til eventuelt å klage vedtaket inn for høyere myndighet, se vedlagte orientering. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Sven A. Sandberg
Overarkitekt

Gunn Flovik Espeland
Gunn Flovik Espeland
Ing.I

Kopi:
Sameiet C.Colletsv.14 B v/ J.Cowo, C.Colletsv.14 B,0258 OSLO
Sameiet C.Colletsv.14 v/ A.Engeseth, C. Colletsv.14, 0258 OSLO

199302067 69

FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
Juridisk avdeling

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
MOTTATT: 10. FEB. 1999
SAKSNR.: 9302067-66
AVD.: 1 | SBH.: | A.NR.: | MERK.:

9300717 45

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Deres ref.	Vår ref. (Bes oppgitt ved svar)	Dato
	Snr 97/14188	03 FEB. 1999

OSLO KOMMUNE - KLAGE OVER PLAN- OG BYGNINGSETATENS TILLEGGS-APPROBASJON VEDR. LOFTSUTBYGGING I BYGÅRD PÅ GNR. 213 BNR. 50, CAMILLA COLLETS VEI 14

Det vises til oversendelse av 25.10.98.

Saken gjelder søknad fra Kjell Solli om å få godkjent reviderte tegninger i forbindelse med loftsutbygging.

Det fremgår at loftsutbyggingen ble godkjent 23.02.94. Arbeidet ble imidlertid ikke utført i samsvar med disse tegninger. Tilleggsmelding angjeldende endret fasade og planløsning ble sendt inn i 1997, og approbert 22.07.97.

Sameiere i Camilla Collets vei 14, Egil Ødegård og Arnfinn Engeset påklaget tilleggsapprobasjonen i hvert sitt brev av 28.07.97. Det er opplyst at Engeset ikke lenger bor i gården. Fylkesmannen ser derfor bort fra den klagen. Adv.fa. Bull A/S v/Jens Petter Bull påklaget tilleggsapprobasjonen i brev av 29.08.97. Advokat Bull representerer Sameiet Camilla Collets vei 14. Klagen fra advokat Bull er ikke begrunnet. Det er opplyst at anmodninger om å ettersende nærmere begrunnelse for klagen ikke er etterkommet. Grunnlaget for klagen fra Ødegård synes å være at vedtaket er fattet på feil grunnlag siden styret i sameiet Camilla Collets vei 14 ikke har godkjent endringene. Forøvrig anføres at en endring av takvinkel er sterkt skjemmende for bygget. Det samme gjelder alle eksteriørmessige endringer. Parkeringsplasser og øvrig utomhusanlegg, samt riving av sameiets garasje kan ikke godtas. Ødegård klager også over kjellerinnredningen. Av saksdokumentene fremgår ellers at det foreligger tvist vedr. en utbyggingsavtale mellom sameiet og Kjell Solli. For nærmere opplysninger om saksforholdet og partenes anførsler, vises til plan- og bygningsetaten innstilling til fylkesmannen, og sakens øvrige dokumenter.

Fylkesmannen er klagemyndighet i samsvar med vedtak av 1. juli 1986 av Kommunal- og arbeidsdepartementet og Miljøverndepartementet.

Postadresse:	**Besøksadresse:**	**Telefon:**	**Saksbehandler:**	**Odd Meldal**
		22 00 35 00		førstekonsulent
Postboks 8111 Dep	Tordenskioldsgate 12	**Telefaks:**	**Dir. telefaks:**	**Dir. telefon:**
0032 Oslo	Inngang sjøsiden	22 00 35 35	22 00 36 00	22 00 36 24

199302067 69

Fylkesmannen vil bemerke

Fylkesmannen finner at anførslene ikke kan føre frem.

Det fremgår at eiendommen er regulert til boligformål, jfr. reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, S-2255.

Estetisk kan det ikke sies at eiendommen rammes på noen usedvanlig måte. Fylkesmannen slutter seg til kommunens vurdering av dette spørsmål. Endringene anses fullt ut i overensstemmelse med plan- og bygningslovens § 74 nr. 2. Plan- og bygningsetaten opplyser at det ikke var mottatt protester på nabovarselet. Fylkesmannen kan derfor ikke se at plan- og bygningsetatens vedtak er fattet på feil faktisk grunnlag. Fylkesmannen finner det ikke nødvendig å gå inn i anførselen vedr. utomhusplan, idet plan- og bygningsetaten må behandle eventuelle nye forslag. Spørsmål vedr. kjellerinnredning er etter fylkesmannens vurdering den foreliggende sak uvedkommende. Det er videre opplyst at plan- og bygningsetaten har trukket tilbake vilkåret om å fjerne den ene garasjen.

Fylkesmannen peker ellers på at det er den alminnelige oppfatning at privatrettslige forhold, enten det gjelder eiendomsretten til grunn, naborettslige forhold eller andre rettsspørsmål som verserer mellom private parter, er bygningsmyndighetene uvedkommende. Dette standpunktet kan begrunnes med utgangspunkt i plan- og bygningslovens § 95 nr. 2. De privatrettslige forhold knyttet til et byggearbeid er som hovedregel ikke omfattet av plan- og bygningsloven og er derfor ikke gjenstand for bygningsmyndighetenes vurdering av en søknad. Avklaring av tvister og rettigheter vedr. den omtalte utbyggingsavtalen må evt. skje ved domstolene.

Konklusjon:

Kommunens vedtak stadfestes.

Klagen har etter dette ikke ført fram. Klagesaken er dermed endelig avgjort.

Mottatte dokumenter returneres.

En kopi av dette brev er sendt partene direkte.

Med hilsen

Anders Evjenth
seksjonsleder

Odd Meldal
førstekonsulent

Vedlegg

Kopi:
Egil Ødegård, Camilla Collets vei 14, 0258 Oslo
Adv.fa. Bull, Christiansen & Co DA v/Grindaker, Dronningens gt. 6, 0152 Oslo
Kjell Solli, Gamle Konglungveien 15, 1392 Vettre

16/2-97

69

199302067

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Trbojevic, Vlado
C/o Proplan
Skippergata 5, 5 etg.

0152 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.42	930041745	94/48884

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	30. august 1994

Arbeidssted : 213/0050 Camilla Collets vei 14
Byggherre : Solli Kjell, Nybukleiva 6, 2600 LILLEHAMMER
Arbeidets art: LOFTSUTBYGGING BYGÅRD

BYGGETILLATELSE

Ovennevnte byggearbeid tillates nå igangsatt. Tillatelsen gjelder:

HELE ARBEIDET

Ansvarshavende er ansvarlig for all kontroll.

Ferdigbesiktigelse: Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende innsende skriftlig melding på vedlagte skjema. Plan- og bygningsetaten vil skriftlig underrette byggherre og ansvarshavende om ferdigbesiktigelsen. Eventuelle mangler påtalt ved ferdigbesiktigelsen må rettes og skriftlig melding herom må innsendes innen den fastsatte frist.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt samt at intet arbeide utføres utover det som omfattes av approbasjonen og denne tillatelse. Han må forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger både er kontrollstemplet av Plan- og bygningsetaten og er i samsvar med approberte tegninger (arkitekttegninger). Ved utførelse etter andre spesialtegninger til f.eks. ventilasjonsanlegg, innredningsarbeider m.v. har ansvarshavende tilsvarende plikter. Bygning eller del av denne må ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Denne tillatelse skal sammen med approbert byggesak alltid være til stede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Goro Rusten
Avd.ing.I

69

199302067

Oslo kommune

dok. 50

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Solli Kjell
Ridderkleiva 105

1370 ASKER

Kromann, Klaus
Skogfaret 6B

2040 KLØFTA

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.43	930041745	97/44148
Deres ref.	Vår saksbeh. Leif Oskar Solheim	Dato 25. juli 1997

Arbeidssted : 213/0050 Camilla Collets vei 14
Byggherre : Solli Kjell, Ridderkleiva 105, 1370 ASKER
Arbeidets art: LOFTSUTBYGGING BYGÅRD

BRUKSTILLATELSE

Melding om gjenstående arbeider.

Ferdigkontroll er holdt 02.12.96, jfr. melding om gjenstående arbeider datert 04.12.96. Senere er avholdt kontrollbefaring 06.03.97 og påpekte mangler er delvis rettet. Plan- og bygningsetaten gir herved midlertidig brukstillatelse.

Ved kontrollen ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 01.09.97:

1. Takterrasse skal ha varselklokke koblet til røykvarsler eller brannalarmanlegg.

2. Utomhusarbeidene ferdigstilles, jfr. tilleggsapprobasjon av 22.07.97 og utomhusplan godkjent samme dato.

3. Ferdigmelding som viser at OVA har kontrollert rørleggerarbeidet innsendes. OK 01.02.02

4. Før ferdigattest kan gis må pipeattest fra feiervesenet foreligge.

Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når manglene er rettet.

manglene bekreftet rettet av Kjell Solli, tlf.-samtale 25.02.02 -

LAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Birgitte Solberg
Overingeniør

Leif O Solheim

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 8.00 - 15.00. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

69
199302067

Kjell Solli
Gamle Komglung vei 14

1392 VETTRE

Dato: 25 FEB. 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199302067-68 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Leif O. Solheim	Arkivkode: 531

Byggeplass:	CAMILLA COLLETTS VEI 14	Eiendom:	213/50/0/0
Tiltakshaver:	Solli Kjell	Adresse:	Ridderkleiva 105, 1370
Søker:	Solli, Kjell	Adresse:	Riddrerkleiva 105, 1370
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse, og senere innkommet dokumentasjon

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Hans Andersen
Spesialingeniør

Leif O. Solheim
Saksbehandler

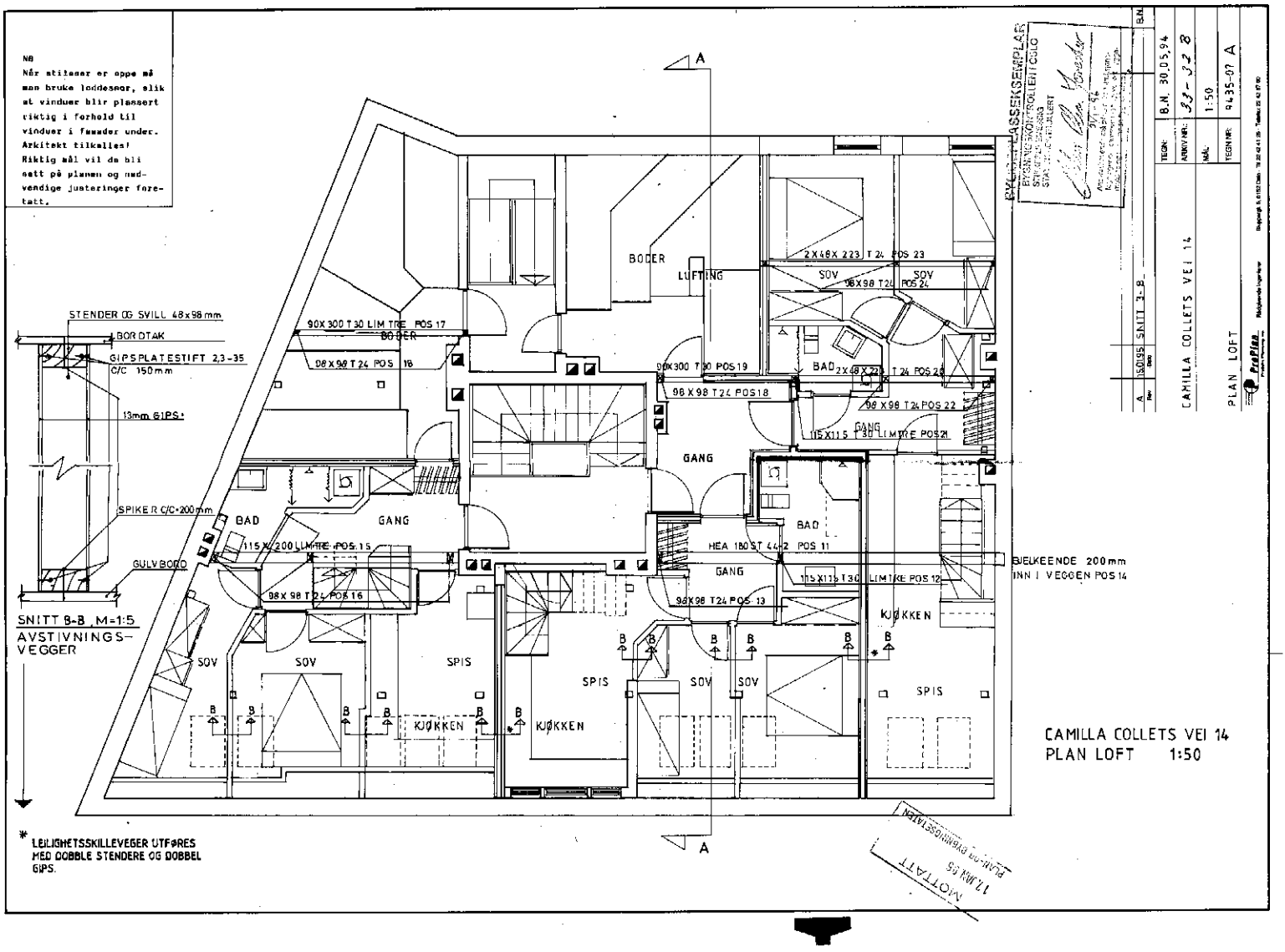
Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

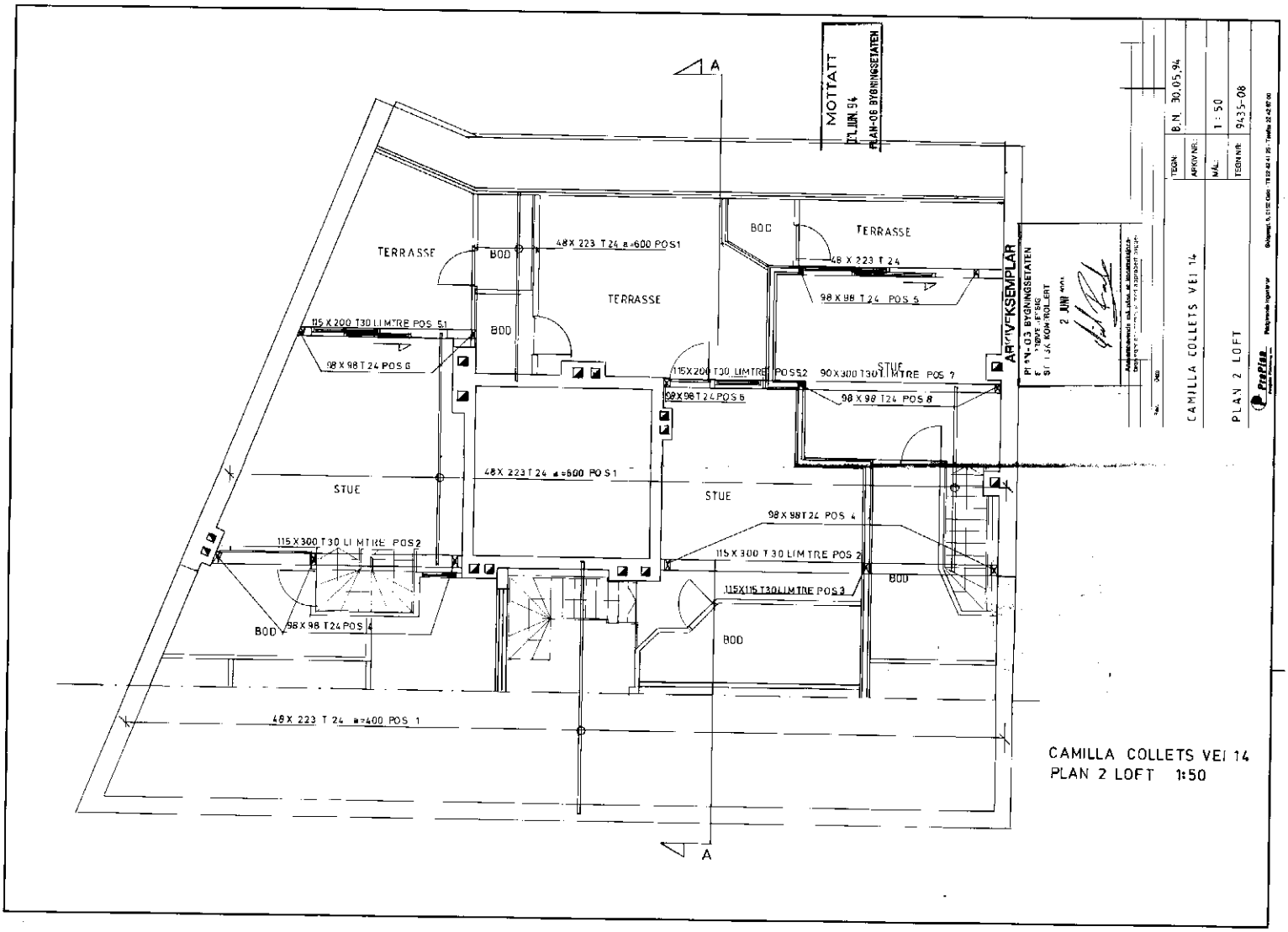
Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no


NB
Når stilesør er oppe må man bruke loddesnor, slik at vinduer blir plassert riktig i forhold til vinduer i fasader under. Arkitekt tilkalles! Riktig mål vil da bli satt på planen og nødvendige justeringer foretatt.
A
A
BODER
LUFTING
SOV
SOV
BAD
GANG
GANG
BAD
GANG
BAD
SOV
SOV
SPIS
SPIS
KJØKKEN
KJØKKEN
SOV
SOV
SPIS
KJØKKEN
SPIS
2X48X223 T24 POS 23
98X98 T24 POS 24
90X300 T30 POS 19
98X98 T24 POS 18
98X98 T24 POS 22
115X115 T30 LIMTRE POS 21
90X300 T30 LIM TRE POS 17
98X98 T24 POS 16
98X98 T24 POS 13
115X200 LIMTRE POS 15
HEA 180 ST 440/2 POS 11
115X115 T30 LIMTRE POS 12
STENDER OG SVILL 48x98 mm
BORDTAK
GIPSPLATESTIFT 2,3-35
C/C 150mm
13mm GIPS
SPIKER C/C-200mm
GULVBORD
SNITT B-B M=1:5
AVSTIVNINGS-VEGGER
BJELKEENDE 200mm INN I VEGGEN POS 14
* LEILIGHETSSKILLEVEGGER UTFØRES MED DOBBLE STENDERE OG DOBBEL GIPS.
KONTROLLEXEMPLAR
CAMILLA COLLETS VEI 14
PLAN LOFT
TEGN: B.N. 30.05.94
ARKIV NR: 93-328
MÅL: 1:50
TEGN NR: 9435-07 A
A ISO195 SNITT 3-B
B.N.
ProPlan
CAMILLA COLLETS VEI 14
PLAN LOFT 1:50
MOTTATT
17 JAN 95
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



CAMILLA COLLETS VEI 14
PLAN 2 LOFT 1:50

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

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

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

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

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

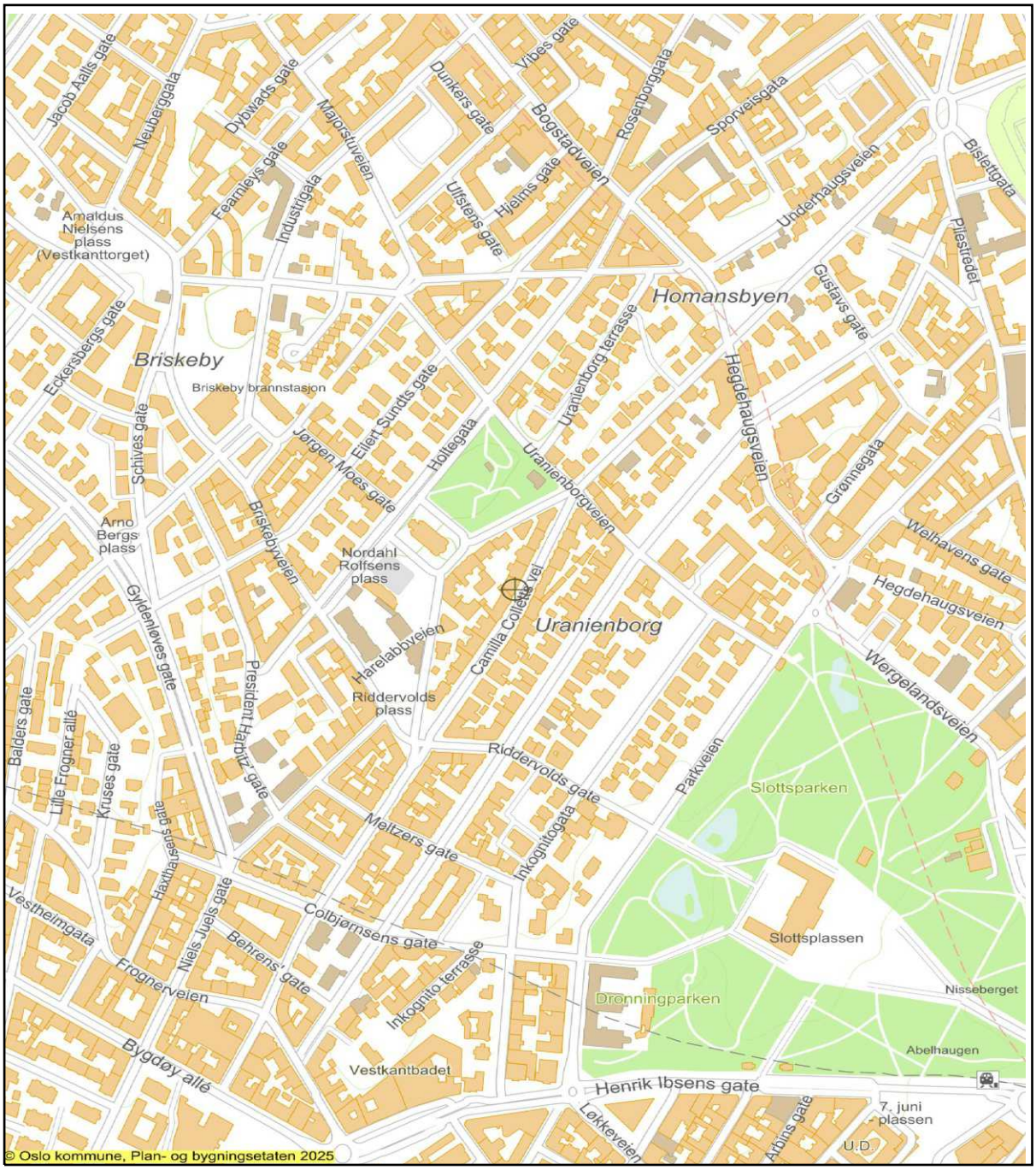
Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

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

Oversiktskart

Adr.: Camilla Colletts vei 14 Bydel : FROGNER

Gnr bnr : 213 / 50 Skolekrets (2020/2021): Uranienborg



Dato: 17.03.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

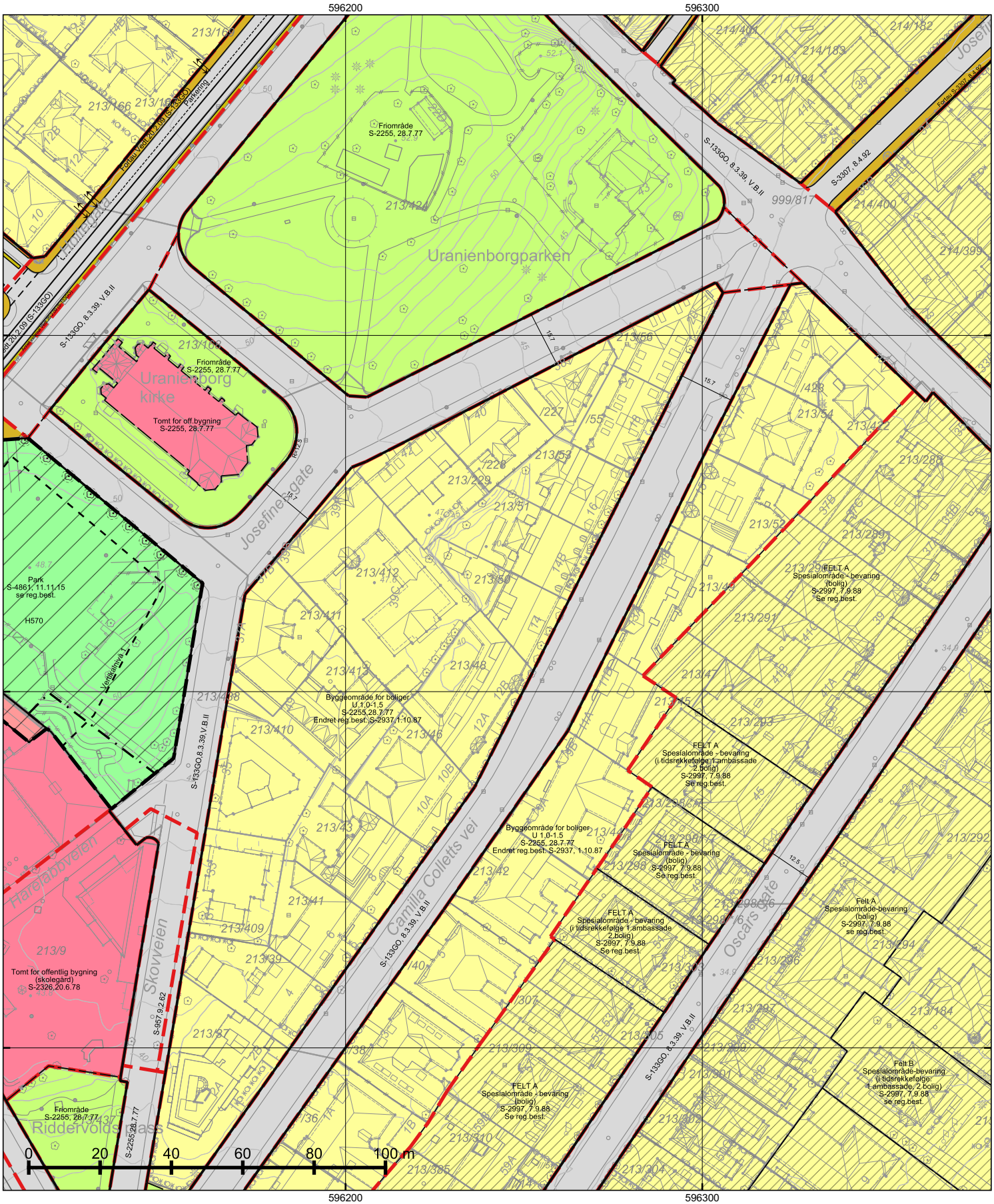
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 154672/ 86528787
Deres ref.:
Adresse: Camilla Colletts vei 14
Kommentar:
Gnr/Bnr: 213/50

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

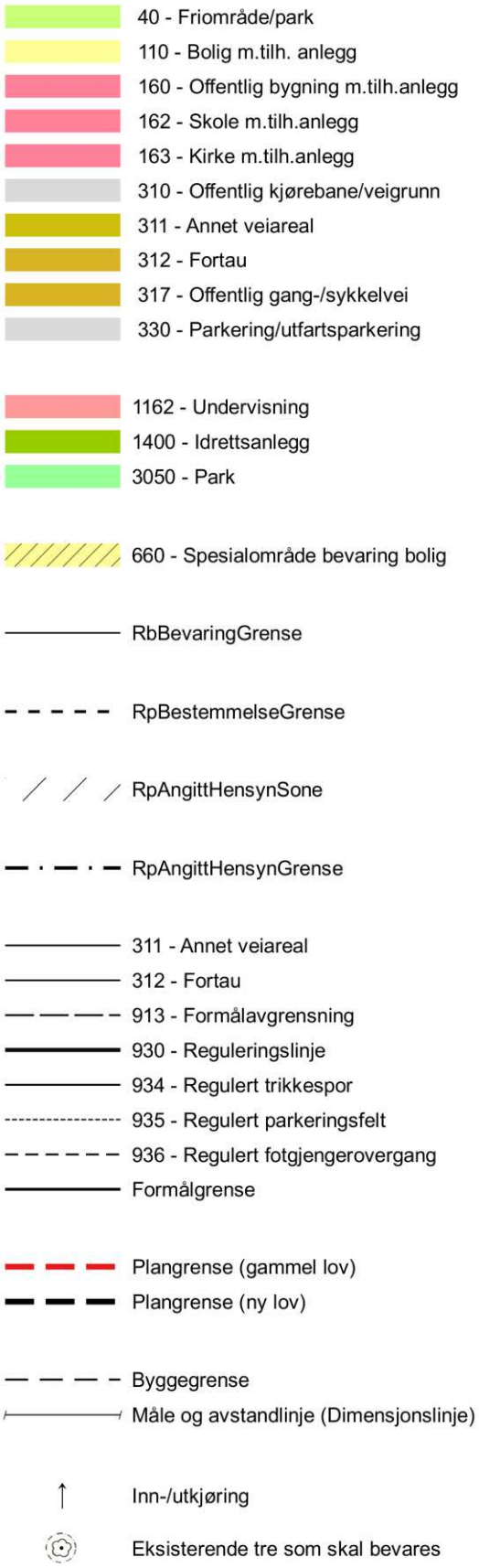
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

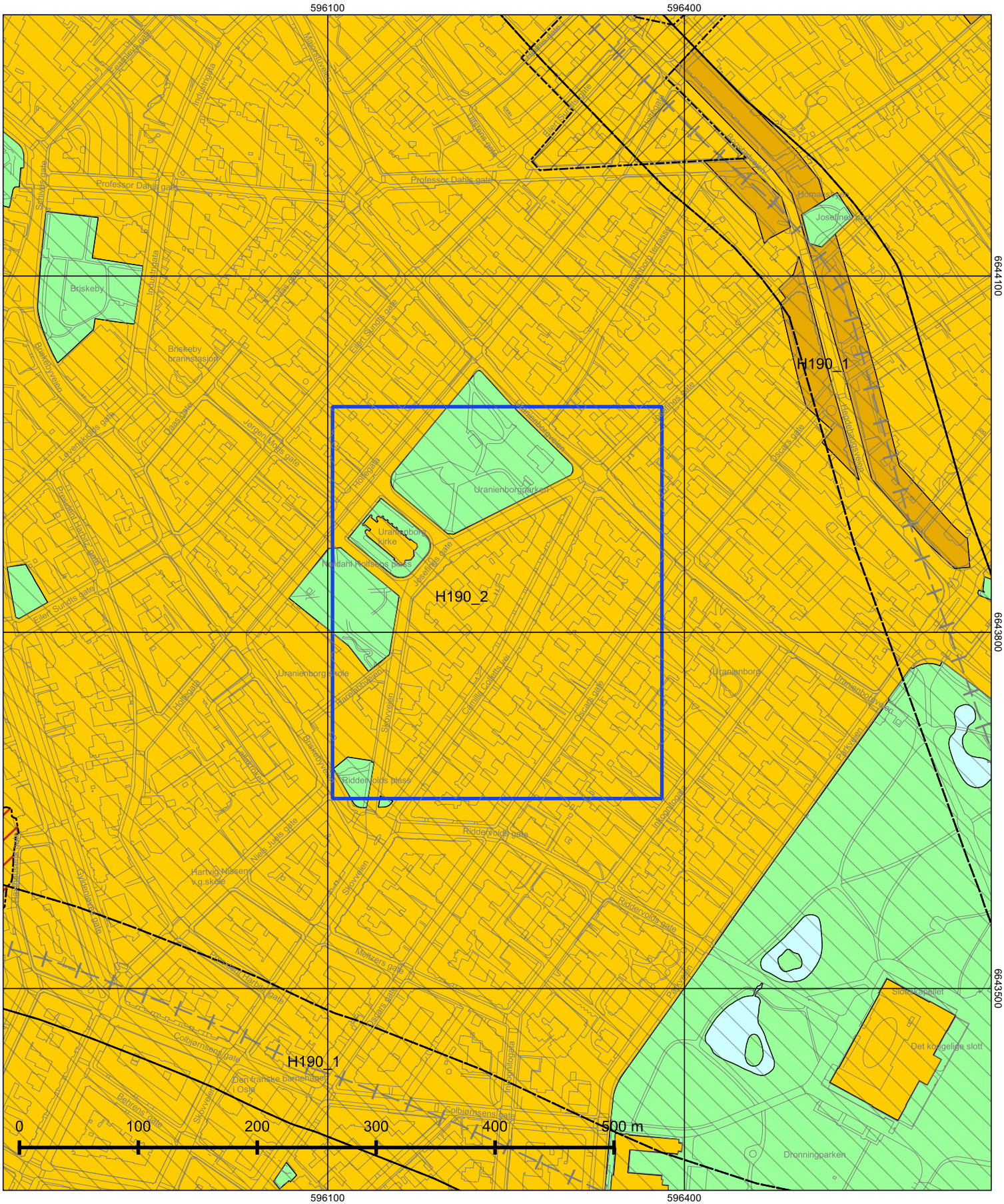
PlottID/Best.nr: 154672/ 86528787
Deres ref.:
Adresse: Camilla Colletts vei 14
Kommentar:
Gnr/Bnr: 213/50

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154672/86528787
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

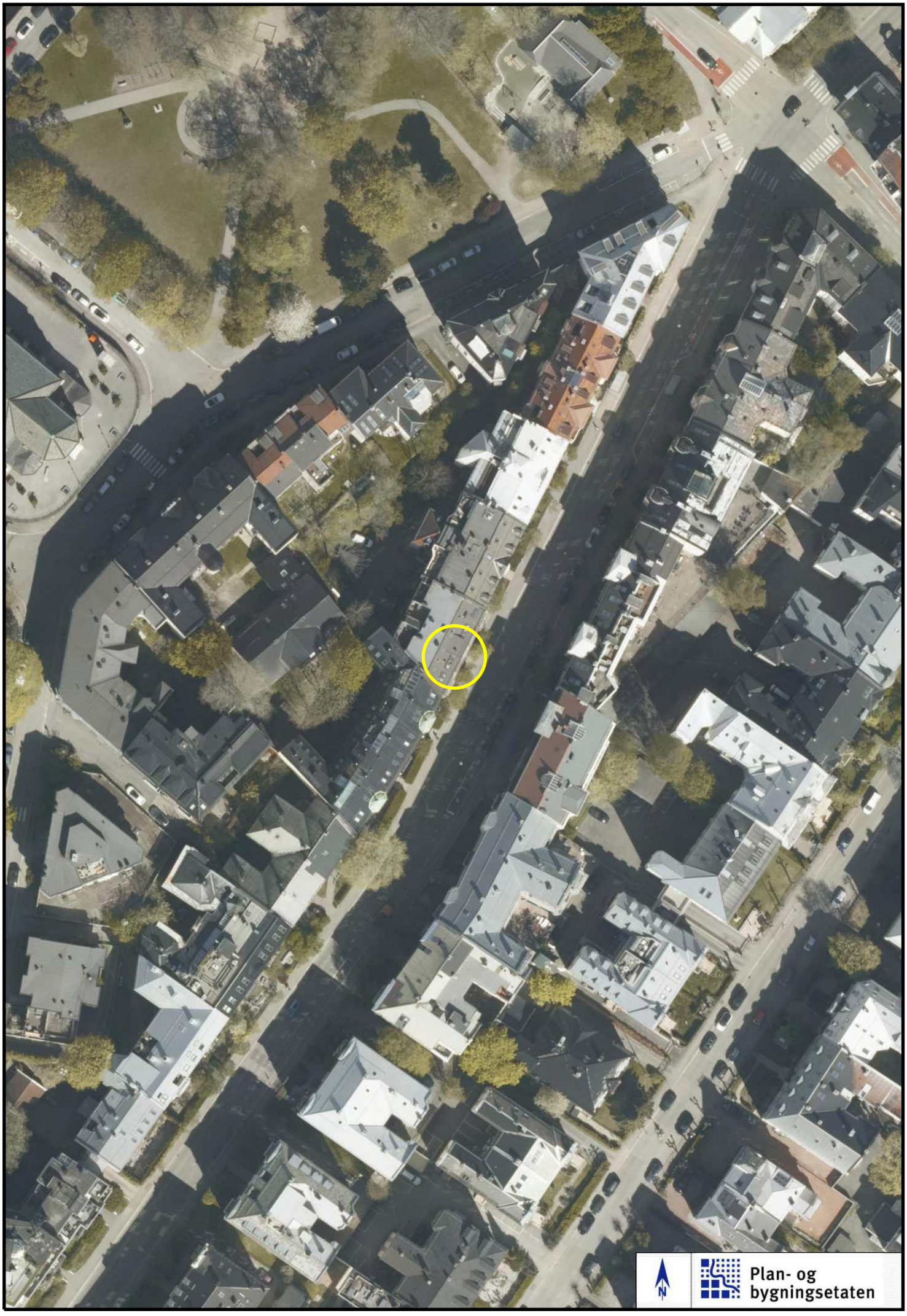
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan





Camilla Colletts vei 14

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 17.03.2026

Camilla Colletts vei 14

Nabolaget Uranienborg - vurdert av 193 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	4 min 0.4 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	13 min 1.1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	14 min 1.2 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	8 min 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	20 min 1.7 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	5 min 0.4 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	8 min 0.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Uranienborgveien Linje 21	1 min 0.1 km
Riddervolds plass Linje 11	3 min 0.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	14 min 1.2 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.4 km

BARNEHAGER

Uranienborg barnehage (1-5 år) 30 barn	3 min 0.2 km
Treklang Montessoribarnehage (1-5 ... 34 barn	7 min 0.6 km
Fridheim barnehage (1-5 år) 74 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Joker Briskeby	4 min
Rema 1000 Briskeby	6 min

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	13 min
Apotek 1 Hygiea Oslo	5 min
Briskeby Vinmonopol	6 min

SPORT

Uranienborg skole	5 min
Den tysk-norske	8 min
EVO Oscarsgate	7 min
Fresh Fitness Majorstuen	8 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

—

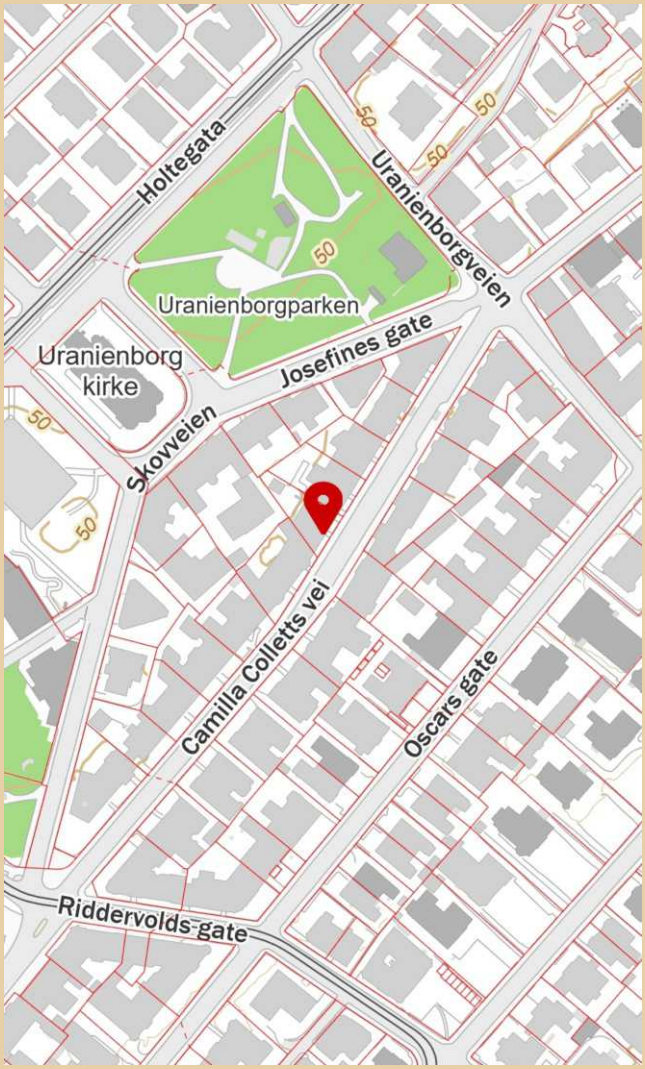
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Camilla Colletts vei 14, 0258 Oslo
Gnr. 213, Bnr. 50, Snr. 10, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
321260028

Meglerforetak: Privatmegleren Premium

Saksbehandler: Markus Døvre

Telefon / Mobil: 226200000 / 482 96 977

E-post: markus.dovre@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
