PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

# CAMILLA COLLETTS VEI 11 A

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

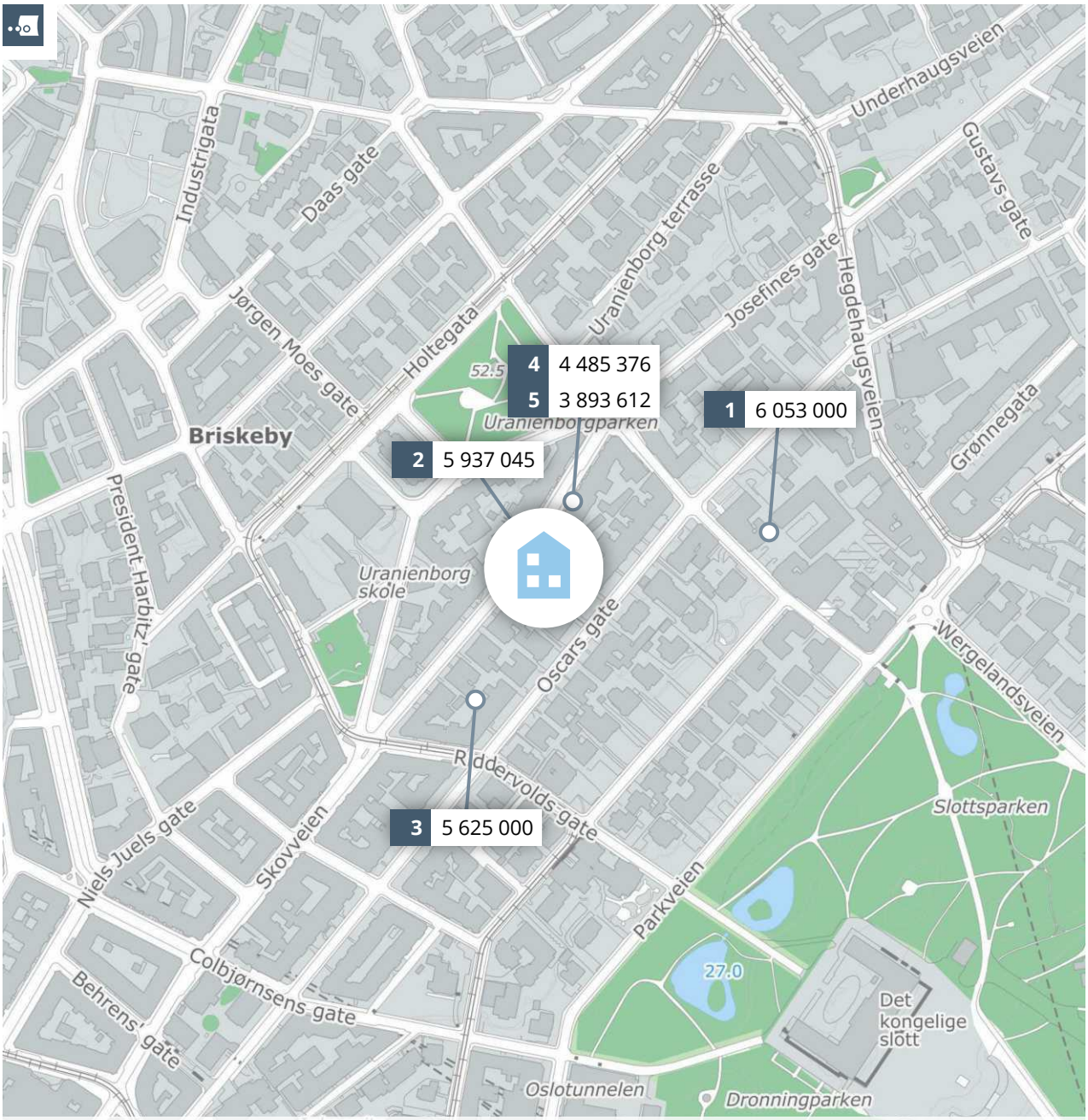
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# CAMILLA COLLETTS VEI 11 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 26.10.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Nicoline Borg Halden.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Camilla Colletts vei 11 A, 0258 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1933

GNR 213 BNR 45 FNR 0 SNR 7 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS URANIENBORG RODE 4

Verdivurdert til

**4 800 000**

| 30 960 | 4 830 960 | 120 774 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 40 m² | 5 m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1933 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 2 627 |
| Formue | 7 082 |
| Soverom | 1 |
| Etasje | 2 |

Heis Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Uranienborgveien 11 A<br>41 m² 1932 4. etg 1 sov | 02.09.2025 | 5 750 000 | **5 900 000** | 153 000 | 6 053 000 | **147 634** |
| 2 | Camilla Colletts vei 11 B<br>42 m² 1933 2. etg 1 sov | 29.01.2025 | 5 390 000 | **5 900 000** | 37 045 | 5 937 045 | **141 358** |
| 3 | Oscars gate 59 B<br>43 m² 1885 2. etg 1 sov | 18.10.2026 | 5 850 000 | **5 625 000** | 0 | 5 625 000 | **130 814** |
| 4 | Camilla Colletts vei 15<br>31 m² 1919 3. etg 1 sov | 14.11.2025 | 3 900 000 | **4 450 000** | 35 376 | 4 485 376 | **144 690** |
| 5 | Camilla Colletts vei 15<br>30 m² 1919 3. etg - sov | 07.11.2025 | 3 900 000 | **3 860 000** | 33 612 | 3 893 612 | **129 787** |

Dette er en innbydende 2-roms selveierleilighet med attraktiv beliggenhet på Frogner. Leiligheten byr på smart planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, samt nytt stilrent kjøkken. Her er det lagt vekt på gode løsninger og effektiv utnyttelse av arealet, med separat soverom, bad og eget toalettrom. Her bor du i et av Oslos mest attraktive boligområder, med kort vei til Frognerparken, Bogstadveien og et rikt utvalg av kaféer, restauranter og butikker.

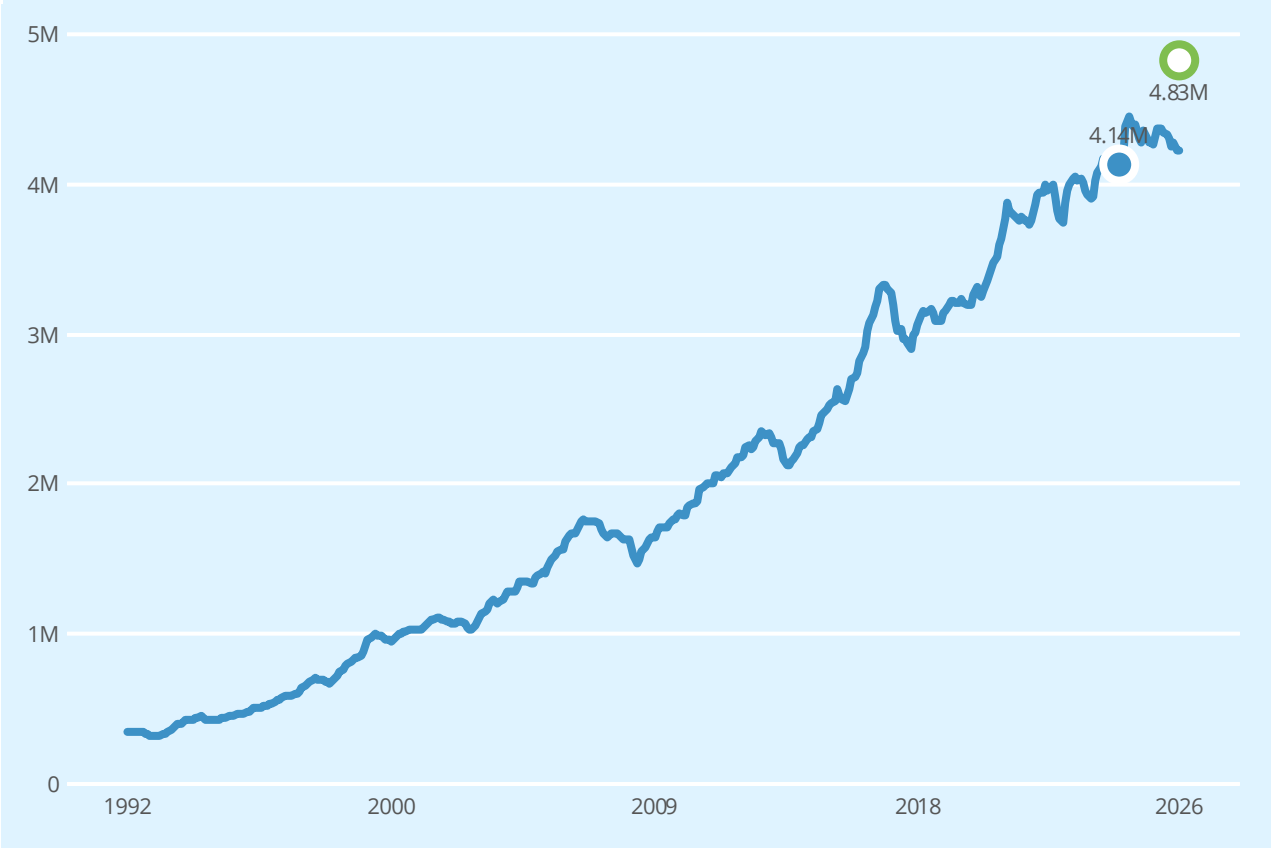
Kort fortalt:
- Attraktiv og sentral beliggenhet på Frogner
- Leiligheten vender mot hyggelig og stille bakgård i 2.etasje
- Åpen stue- og kjøkkenløsning
- Flere møbleringsmuligheter
- Rikelig med lagringplass
- Bad og separat toalett
- Felles sykkelbod
- To disponible boder
- Varmtvann, fyring og bredbånd inkl. i felleskostnadene.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

## Historiske omsetninger




Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 10.10.2024 | 18.10.2024 | 06.12.2024 | 4 150 000 | 4 100 000 | 37 045 | 4 137 045 | 2 |
| 30.12.1992 | | 30.12.1992 | - | 2 748 814 | - | 2 748 814 | 3 |

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Flyttet kjøkken slik at det er et separat soverom. Nytt kjøkken

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

## Leiligheter til salgs i URANIENBORG RODE 4 grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

17.4M
16.9M
16.4M
**16 026 000** Prisantydning i snitt
15.4M
14.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
82
dager

## Leiligheter solgt i URANIENBORG RODE 4 grunnkrets siste 6 mnd

26
leiligheter solgt

13.1M
12.8M
**12 389 000** Prisantydning i snitt
12.2M
**12 136 000** Salgspris i snitt
11.9M
11.6M

Solgt i snitt i løpet av
47
dager

for 2% under prisantydning

## Analyse m²-priser

**122 508** Frogner bydel i snitt siste 6 mnd

**120 774** Camilla Colletts vei 11 A
Totalpris 4 830 960

**118 282** URANIENBORG RODE 4 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

NS 3600:2025+AC:2026

# Tilstandsrapport



## Camilla Collets vei 11a, 0258 Oslo

Kommunenr.: 0301 | Gårdsnr.: 213 | Bruksnr.: 45 | Seksjonsnr.: 7 | Bruksenhetsnummer: U0101

REGISTRERTE TILSTANDSGRADER

| 0 | 6 | 5 | 2 | 2 |
|---|---|---|---|---|
| TG0 | TG1 | TG2 | TG3 | TGIU |

BRUKSAREAL (BRA)

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Leilighet | 40 m² | BRA-i | 6 m² | BRA-e | 46 m² | Sum BRA |

Rapportdato 21.10.2026

**Rapporten er gyldig i 12 måneder fra rapportdato, til 21.10.2027.**

**Verifiser rapporten**

Scan QR-koden for å verifisere autentisitet, versjon og gyldighet av denne rapporten.

**Rapportansvarlig:**

**Andreas Høieggen**
Takstingeniør
Eiendomsressurs AS

## Om ansvarlig bygningssakkyndig/takstingeniør



### Andreas Høieggen

Takstingeniør

Medlem av NITO

Andreas Høieggen utfører tilstandsrapporter og verditakster for boliger i Oslo- og Follo-området. 9 års erfaring som takstingeniør og utdanning fra Norges Eiendomsakademi og NMBU (eiendomsfag). Medlem av NITO. Eiendomsressurs AS har kontorer i kontorfellesskap i Bygdøy Allé, Oslo, sammen med flere takstforetak.

## Om ansvarlig selskap

### Eiendomsressurs AS

Eiendomsressurs AS eies og drives av takstingeniør Andreas Høieggen. Eiendomsressurs AS driver i samarbeid med kontorefellesskapet BNAnalyse hvor vi har bred og lang erfaring innen tilstandsrapportering og verdisetting av eiendom.

Medlem av NITO

## Hjemmelshavere

Matilda Gabrielle Pauchard Hånde

## Befaring(er)

**15.10.2026**

Tilstede: Andreas Høieggen (Takstingeniør), Matilda G Pauchard Hånde

## Formål med rapporten

Salg

**Rolle og Mandat**

Oppdraget omfatter vurdering av teknisk tilstand iht. forskrift til avhendingslova.
Rapportansvarlig er uavhengig takstingeniør.

## Oppsummering: Bygninger, rom og etasje

### Bygning: Leilighet

Byggeår: 1933, Kilde: Eiendomsverdi.no

**Underetasje:**

BRA-i: 40 m², BRA-m²: 40 m², GUA: 40 m², Romfordeling: BRA-i: Bad, Soverom, Toalettrom, Stue/kjøkken, Entré

**Loft:**

BRA-e: 3 m², BRA-m²: 3 m², GUA: 3 m², Romfordeling: BRA-e: Bod

**Kjeller:**

BRA-e: 3 m², BRA-m²: 3 m², GUA: 3 m², Romfordeling: BRA-e: Bod

## Oppsummering: Beskrivelser av bygningsdeler

### Generelt

#### Byggemåte

Boligblokk fra ca. 1933. Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent byggegrunn for takstingeniøren. Bærende konstruksjoner i betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av mur/betong med pussede fasader. Saltak i trekonstruksjoner tekket med ukjent tekking (ikke besiktiget).

### Fasade, vindu, balkong, mm

#### Lyd

I boliger oppført før 1949 er lydisolasjonen vanligvis dårligere enn i boliger med dagens standard. Dersom tiltak ikke er utført, kan lydisoleringen oppleves som under halvparten så god som i nye boliger.

#### Vinduer

Vinduer i trerammer med 2-lags glass datert 2007
Vindu i trerammer med 2-lags glass datert 2025

#### Ytterdører

Profilert, malt entrédør.

### Innvendig konstruksjoner

#### Skadedyr og fuktkrevende insekter

Det er ikke registrert tilfeller av skadedyr og/eller fuktkrevende insekter i boligen iht. eier.

#### Innvendige overflater, øvrige rom

Overflater utenom våtrom, kjøkken og boder:
Gulv: malte flater
Vegger: malte flater
Tak: malte flater

#### Innerdører

Malte fyllingsdører

#### Etasjeskille

Etasjeskiller av betongkonstruksjoner.

#### Ildsted/Skorstein

Mursteinspipe fra byggeåret. Åpen peis.
Avvik: Det mangler ildfast plate foran ildstedet samt gnistfanger. Det er forbundet med fare for skade og brann å benytte ildstedet før dette er på plass.

#### Andre innvendige forhold

Oppvarming:
Radiatorer
Garderobeskap i soverommet.

#### Stue/kjøkken - Underetasje

Kjøkkeninnredning fra 2025. Slette fronter. Laminatbenkeplate. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Oppvaskmaskin (smal type), stekeovn, induksjonstopp, kjøl/frys.

#### Kjøkken - Stue/kjøkken Underetasje - ventilasjon

Kjøkkenvifte med kullfilter uten annet avtrekk i rommet.

#### Toalettrom - Underetasje

Toalettrom med eldre standard
Vegghengt toalett
Servant
Ingen ventilasjon (vurdere under hovedpunktet for ventilasjon)

### Våtrom

#### Bad Underetasje

Eldre baderom med originalt soilsluk og eldre vannrør/avløpsrør. Belegg på gulv. Malt mur på vegger. Malt tak. Servant og dusjkabinett. Naturlig ventilasjon

### Tekniske installasjoner

#### Vannledninger

Vannrør av kobber/jern av høy alder samt nyere plastrør til kjøkken. Stoppekran i kjelleren.

#### Avløpsrør

Originale avløpsrør av støpejern. Plastrør fra servanter/oppvaskkum.

#### Vannbåren varme

Eldre røropplegg (da det ikke foreligger annen informasjon legges det til grunn at rørene er fra byggeår). Eldre radiator i stue. En nyere radiator i soverom.

#### Varmesentral

Felles sentralfyr og felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

#### Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon (oppdriftsventilasjon).

#### Elektrisk

Sikringsskap med automatsikringer i soverom.

## Oppsummering: Avvik og konsekvens - bygningsdeler hvor TGIU, TG2 eller TG3 er satt

Beskrivelse, avvik, konsekvens og tiltak står i detaljrapporten.

TG2 **Toalettrom - Underetasje**
Se full vurdering

TG3 **Våtrom - generelt - Bad Underetasje** (Kostnad: 200 000 - 500 000 kr)
Se full vurdering

TG2 **Avløpsrør**
Se full vurdering

TG2 **Vannledninger**
Se full vurdering

TG3 **Ventilasjon** (Kostnad: 20 000 - 100 000 kr)
Se full vurdering

TG2 **Kjøkken - ventilasjon - Stue/kjøkken Underetasje**
Se full vurdering

TGIU **Våtrom - fuktmåling - Bad Underetasje**
Se full vurdering

TG2 **Vannbåren varme**
Se full vurdering

TGIU **Varmesentral**
Se full vurdering

## HMS-forhold – 4 forhold

**Lovlighet (Leilighet)**
Se HMS-seksjonen

**Ildsted/Skorstein (Leilighet)**
Se HMS-seksjonen

**Radon (Leilighet)**
Se HMS-seksjonen

**Elektrisk (Leilighet)** — Sikringsskap med automatsikringer i soverom.
Se full vurdering

# Bygninger og areal

## Leilighet

### Bygningsinformasjon

**Byggeår:** 1933 | **Kilde:** Eiendomsverdi.no

| ETASJE | BRA-I | BRA-E | BRA-B | SUM BRA | ALH | GUA | TBA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Loft | | 3 | | 3 | | 3 | |
| Underetasje | 40 | | | 40 | | 40 | |
| Kjeller | | 3 | | 3 | | 3 | |
| **Totalt** | **40** | **6** | **0** | **46** | **0** | **46** | **0** |

**Kommentar til areal:** Arealene er målt ved bruk av Leica BLK2GO 3D-laserskanner, betjent av takstingeniøren. Måledataene prosesseres av BO3D AS, som er ansvarlig for arealberegningen på grunnlag av skanningen. Metoden gir normalt en målenøyaktighet innenfor 2 %.

Bod(er) i fellesareal vist av eier (medtatt i BRA-e):
Loftsbod: ca. 3 m² (målt til ca. 2,7 m²)
Kjellerbod: ca. 3 m² (målt til ca. 2,7 m²)

Det er ikke fremvist dokumentasjon for bruksrett til bod(er).

### Romfordeling

| ETASJE | BRA-I | BRA-E | BRA-B |
|---|---|---|---|
| Loft | | Bod | |
| Underetasje | Bad, Soverom, Toalettrom, Stue/kjøkken, Entré | | |
| Kjeller | | Bod | |

SIKKERHETSGJENNOMGANG

# Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

**INFORMASJON I RAPPORTEN**

*Punktet omfatter synlige og åpenbare forhold ved boligen som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold, og skjulte forhold eller tema som krever spesialundersøkelser inngår ikke. Vurderingen bygger på det som var synlig ved befaringen og gjeldende byggtekniske krav på befaringstidspunktet.*

## Leilighet

### Lovlighet

Er det synlige tegn på avvik i branncelleinndelingen i henhold til gjeldende byggtekniske forskrifter? **Ja**

Etablering av avløpsrør på kjøkken er søknadspliktig tiltak og er ikke søkt. Inngrepet påvirker brannskillet. Det anbefales at tiltaket dokumenteres og søkes/godkjennes.
Konsekvens/tiltak: Synlige avvik i branncelleinndelingen kan redusere bygningens brannsikkerhet og øke risikoen for røyk- og brannspredning. Det anbefales nærmere vurdering utført av fagkyndig og utbedring av avvik i samsvar med gjeldende krav til branncelleinndeling.

### Radon

Det er opplyst/foreligger følgende informasjon vedrørende radon. **Avvik: Bolig lavere enn 3. etasje og bygget har ikke radonsperre. Det er ikke utført eller dokumentert radonmåling.**

Konsekvens/tiltak: Det er usikkerhet om radonnivået i boligen. Forhøyede radonverdier kan over tid ha helsemessig betydning. Radonmåling bør utføres, og eventuelle radonreduserende tiltak vurderes dersom målingen viser forhøyede verdier.

### Ildsted/Skorstein

Er det fremvist feierapport som er nyere enn 5 år? **Nei, Det er ikke dokumentert tilsyn siste 5 år.**

HMS: Det er ikke fremvist feierapport eller dokumentasjon på tilsyn av pipe og ildsted de siste fem årene.
Konsekvens/tiltak: Manglende dokumentert tilsyn innebærer økt risiko for brann og redusert driftssikkerhet. Det anbefales å bestille feiing og tilsyn av pipe og ildsted, samt innhente oppdatert feierapport.

### Elektrisk

Finnes kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? **Nei**

HMS: Kursfortegnelsen stemmer ikke.
Konsekvens/tiltak: Manglende eller feil kursfortegnelse kan gjøre det vanskelig å identifisere og koble ut riktig kurs ved feil, vedlikehold eller en nødsituasjon. Kursfortegnelsen bør etableres eller oppdateres og kontrolleres mot sikringene i skapet.

Er kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap utette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger? **Ja**

HMS: Døren til sikringsskapet er løs, og skapet er derfor ikke tett.
Konsekvens/tiltak: Utette kabelinnføringer og åpninger kan redusere skapets beskyttelse mot berøring og inntrenging av støv og fremmedlegemer. Forholdet bør kontrolleres, og nødvendige åpninger tettes av kvalifisert elektrofaglig person.

Foreligger samsvarserklæring(er) for arbeid på det elektriske anlegget? **Ja, delvis**

HMS: Samsvarserklæring foreligger bare for arbeider utført i eiertiden. Anleggets historikk er ikke kjent.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å innhente manglende samsvarserklæring for identifiserte deler av anlegget. Arbeidet kan være utført av ufaglærte, og det er derfor større risiko for feil og mangler på anlegget, slik som brannfare og støtfare. Anlegget bør kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person.

Bør anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person (NEK 405-2-3 eller tilsvarende)? **Ja**

HMS: Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person da det ikke er utført el-kontroll siste 5 år og anlegget har ukjent historikk.
Konsekvens/tiltak: Anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person iht. NEK 405-2-3 eller tilsvarende.

TILSTANDSVURDERING

# Leilighet

## Generelt

### Felles bygningsdeler

Felles bygningsdeler som boligeier ikke har vedlikeholdsplikt for, og som ikke har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen, inngår ikke i forskriftens minimumsomfang og er ikke tilstandsvurdert eller gitt tilstandsgrad. Eventuelle opplysninger i dette punktet gjelder kun konkret registrerte eller opplyste forhold. Det er ikke utført særskilte undersøkelser av øvrige felles bygningsdeler. Fravær av merknader er ikke en bekreftelse på at disse bygningsdelene er uten avvik eller vedlikeholdsbehov.

Er det fremvist oversikt over utført vedlikehold samt planer for fremtidig vedlikehold (vedlikeholdsplan/tilstandsvurdering) for boligselskapet/fellesdelen?: ***Nei***

***Konsekvens/tiltak: Manglende vedlikeholdsoversikt gir økt usikkerhet om tilstand, vedlikeholdsetterslep og fremtidige kostnader knyttet til fellesdeler.***
***Konsekvens/tiltak: Anbefales innhentet fra styret/forretningsfører. Dersom slik dokumentasjon ikke finnes, bør det utarbeides vedlikeholdsplan og tilstandsvurdering for fellesdeler for å kartlegge tilstand, tiltak og kostnadsnivå.***

Er det ut fra bygningsmassens alder påregnelig med økte kostnader til løpende vedlikehold og oppgraderinger i årene fremover?: ***Ja***

***Avvik: Bygningsmassen har en alder som normalt medfører økende behov for vedlikehold og oppgraderinger. Det bør derfor påregnes økte kostnader i årene fremover.***
***Konsekvens/tiltak: Boligselskapet bør ha en oppdatert vedlikeholdsplan med kostnadsoverslag og plan for finansiering av kommende arbeider.***

### Byggemåte

Boligblokk fra ca. 1933. Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent byggegrunn for takstingeniøren. Bærende konstruksjoner i betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av mur/betong med pussede fasader. Saltak i trekonstruksjoner tekket med ukjent tekking (ikke besiktiget).

Byggemetoden er grovt beskrevet og avvik kan forekomme. Store bygninger med flere boenheter er ikke vurdert i sin helhet og beskrivelser er basert på overflater som er observert samt normal byggeskikk ved byggeår.

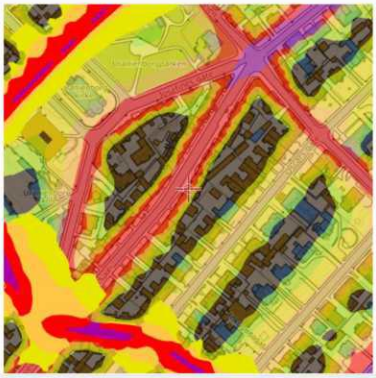
## Fasade, vindu, balkong, mm

### Lyd

BYGNINGSDEL FRA **1933**

I boliger oppført før 1949 er lydisolasjonen vanligvis dårligere enn i boliger med dagens standard. Dersom tiltak ikke er utført, kan lydisoleringen oppleves som under halvparten så god som i nye boliger.

Lyd- og støyforhold inngår ikke i forskriftens minimumsomfang og er ikke tilstandsvurdert eller gitt tilstandsgrad. Eventuelle opplysninger i dette punktet gjelder kun konkret registrerte eller opplyste forhold. Det er ikke utført lydmålinger eller særskilt vurdering av lydisolasjon, støyoverføring eller sjenerende lyd. Fravær av merknader er ikke en bekreftelse på at lyd- eller støyforholdene er tilfredsstillende.



Kartutdrag strategisk støykart

Ligger boligen innenfor en støysone? :

Kommentar:

*Kartutdrag for Camilla Collets vei 11a, 0258 Oslo (0301-213/45/0/7):*

- *Tilgjengelig strategisk støykart (Miljødirektoratet) viser at eiendommen ligger i eller nær et område med forhøyet vegtrafikkstøy (beregnet Lden mellom 50 og 69 dB rundt adressepunktet). Formell støysone og nøyaktig støynivå ved boligen er ikke verifisert. Det er ikke utført særskilte støymålinger.*

## Vinduer

TG1

Vinduer i trerammer med 2-lags glass datert 2007

Vindu i trerammer med 2-lags glass datert 2025

Merknad: Vinduene fremstår med normal slitasjegrad.

Kjenner eier/rekvirent/eiers representant til ytterdører og/eller vinduer som er vanskelig å åpne og lukke?: *Nei*

## Ytterdører

TG1

Profilert, malt entrédør.

Merknad: Dørene fremstår med normal slitasjegrad for alderen.

Oppfyller ytterdøren gjeldende brannkrav som branncellebegrensende dør?: *Ja*

# Innvendig konstruksjoner

## Lovlighet

HMS

Foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk?: *Det finnes ikke/er ikke fremvist tegning.*

Kommentar:

*Det er ikke fremlagt tegninger for takstingeniøren. Det har derfor ikke vært mulig å kontrollere dagens planløsning og bruk opp mot godkjente eller byggemeldte tegninger. Eventuelle avvik som kunne vært avdekket ved en slik sammenligning, kan derfor ikke utelukkes.*
*Tegninger på saksinnsyn er av så dårlig kvalitet at det ikke er mulig å tyde dem.*
*Kjøkken er flyttet fra det som i dag er soverom til åpen stue/kjøkkenløsning. Bruksendringer er normalt ikke søknadspliktig.*

Er det synlige tegn på avvik i branncelleinndelingen i henhold til gjeldende byggtekniske forskrifter?: *Ja*

Kommentar:

*Etablering av avløpsrør på kjøkken er søknadspliktig tiltak og er ikke søkt. Inngrepet påvirker brannskillet. Det anbefales at tiltaket dokumenteres og søkes/godkjennes.*
*Konsekvens/tiltak: Synlige avvik i branncelleinndelingen kan redusere bygningens brannsikkerhet og øke risikoen for røyk- og brannspredning. Det anbefales nærmere vurdering utført av fagkyndig og utbedring av avvik i samsvar med gjeldende krav til branncelleinndeling.*

Er det avdekket forhold ved rømningsveier som ikke tilfredsstiller gjeldende krav?: *Nei*

Er det avdekket forhold ved dagslysflater eller takhøyde som ikke tilfredsstiller gjeldende krav?: *Nei*

Har det ifølge eier/rekvirent/eiers representant blitt utført håndverkstjenester på boligen de siste 5 årene?: *Ja*

Kommentar:
*Kjøkken. Faktura fremvist.*
*Ny baderomsinnredning. Faktura fremvist.*
*Nytt vindu soverom. Faktura fremvist.*

Mangler det eller er det mangler ved håndholdt slukkeutstyr?: *Nei*

Mangler tilstrekkelig brannvarsling?: *Nei*

## Skadedyr og fuktkrevende insekter

Det er ikke registrert tilfeller av skadedyr og/eller fuktkrevende insekter i boligen iht. eier.

Skadedyr og fuktkrevende insekter inngår ikke som et eget punkt i forskriftens minimumsomfang og er ikke tilstandsvurdert eller gitt tilstandsgrad her. Eventuelle opplysninger i dette punktet gjelder kun konkret registrerte forhold ved befaringen. Det er ikke utført en særskilt skadedyrundersøkelse, åpning av konstruksjoner eller bruk av feller og måleutstyr. Fravær av merknader utelukker ikke skadedyr eller fuktkrevende insekter.

Er det av eier/rekvirent/eiers representant observert eller registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen eller på eiendommen?: *Nei*

## Innvendige overflater, øvrige rom

TG1

Overflater utenom våtrom, kjøkken og boder:
Gulv: malte flater
Vegger: malte flater
Tak: malte flater

Merknad: Stedvis noe knirk i gulvet.

Merknad: Tilstandsgraden er basert på en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig, må det likevel påregnes enkelte bruksmerker. Det er ikke flyttet på møbler, tepper o.l.

Målt takhøyde i stue i u. etasje er 2,52 m.

Kjenner eier/rekvirent/eiers representant til skader på overflater utover vanlig bruksslitasje som er skjult av stepper, møbler el.?: *Nei*

## Radon

HMS

Det er ikke utført radonmåling som del av befaringen. Opplysninger om målinger eller tiltak gjelder bare når dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Fravær av opplysninger er ikke dokumentasjon på at radonnivået er tilfredsstillende. Radonmåling anbefales for å avklare nivået.

Det er opplyst/foreligger følgende informasjon vedrørende radon.: *Avvik: Bolig lavere enn 3. etasje og bygget har ikke radonsperre. Det er ikke utført eller dokumentert radonmåling.*
*Konsekvens/tiltak: Det er usikkerhet om radonnivået i boligen. Forhøyede radonverdier kan over tid ha helsemessig betydning. Radonmåling bør utføres, og eventuelle radonreduserende tiltak vurderes dersom målingen viser forhøyede verdier.*

## Innerdører

TG1

Malte fyllingsdører

Det er kun foretatt funksjonstesting av enkelte innerdører (stikkprøver).

### Etasjeskille

TG1

Etasjeskiller av betongkonstruksjoner.

*Ved enkel nivellering av soverom i Underetasje registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.*

*Ved enkel nivellering av stue/kjøkken i Underetasje registreres det et høydeavvik på ca. 17 mm over hele rommet og ca. 12 mm over 2 meter.*

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

Har bygget en alder og/eller en byggemåte som gjør at det er påregnelig med skjevheter, ujvenheter ol.?: *Ja*

*Merknad: Byggets alder og/eller byggemåte tilsier at skjevheter og ujevnheter kan påregnes som normalt. Forholdet vurderes hovedsakelig som alders- og konstruksjonsbetinget, og tiltak anses ikke påkrevd med mindre skjevhetene oppleves sjenerende eller ønskes utbedret i forbindelse med oppussing, for eksempel ved lokal avretting.*

### Ildsted/Skorstein

HMS

Mursteinspipe fra byggeåret. Åpen peis.
Merknad: Eier opplyser at ildstedet ikke er benyttet i eiertiden.

Avvik: Det mangler ildfast plate foran ildstedet samt gnistfanger. Det er forbundet med fare for skade og brann å benytte ildstedet før dette er på plass.

Ildsted og skorstein innvendig i boligen inngår ikke i forskriftens minimumsomfang og er ikke tilstandsvurdert eller gitt tilstandsgrad. Eventuelle opplysninger i dette punktet gjelder kun konkret registrerte forhold ved befaringen. Innvendig røykløp, tetthet, trekkforhold og skjulte tilslutninger er ikke kontrollert. Punktet erstatter ikke kontroll fra brann- og feiervesen eller annen kvalifisert fagkyndig. Fravær av merknader er ikke en bekreftelse på at ildsted eller skorstein er uten feil eller mangler.

Er det fremvist feierapport som er nyere enn 5 år?: *Nei*

*HMS: Det er ikke fremvist feierapport eller dokumentasjon på tilsyn av pipe og ildsted de siste fem årene.*
*Konsekvens/tiltak: Manglende dokumentert tilsyn innebærer økt risiko for brann og redusert driftssikkerhet. Det anbefales å bestille feiing og tilsyn av pipe og ildsted, samt innhente oppdatert feierapport.*

Er det fremvist dokumentasjon for produktet?: *Ikke relevant*

Kommentar:
*Ildsteder fra før det var krav dokumentasjon.*

Er det opplyst om endringer?: *Nei*

*Merknad: Eier har ikke opplyst om endringer på ildsted/skorstein.*

## Kjøkken

### Stue/kjøkken - Underetasje

TG1

Kjøkkeninnredning fra 2025. Slette fronter. Laminatbenkeplate. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Oppvaskmaskin (smal type), stekeovn, induksjonstopp, kjøl/frys.

Mangler det komfyrvakt for kjøkken (gjelder kun for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1. juli 2010, i henhold til NEK 400)?: *Nei*

Hvilken type gulv er det på kjøkkenet?: *Parkett/tregulv som tåler noe fuktbelastning.*

Er det flyttet på vaskemaskin, oppvaskmaskin eller andre vanninstallasjoner for å kontrollere gulvoverflater?: *Nei*

*Merknad: Det er ikke flyttet på oppvaskmaskin/vaskemaskin eller andre vanninstallasjoner for å kontrollere gulvoverflater. Det kan ikke utelukkes skjulte skader.*

Er sokkel eller annen innredning demontert for å kontrollere gulvoverflater ved vanninstallasjoner?: *Nei*

*Merknad: Sokkel eller annen innredning er ikke demontert for å kontrollere gulvoverflater under oppvaskkum. Det kan ikke utelukkes skjulte skader.*

Er det utført fuktsøk med fuktoverflateindikator ved vanninstallasjoner på kjøkkenet?: *Utført - ingen tegn til skadelig fukt*

### Stue/kjøkken - Underetasje - ventilasjon

TG2

Kjøkkenvifte med kullfilter uten annet avtrekk i rommet.

**REGISTRERTE AVVIK**

• Kjøkkenvifte med kullfilter.

**KONSEKVENS / TILTAK**

• Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres. Manglende forsert avtrekk fra kjøkken kan føre til akkumulering av fukt og stekos og kan bidra til å redusere luftkvaliteten.

### Toalettrom - Underetasje

TG2

Toalettrom med eldre standard
Vegghengt toalett
Servant
Ingen ventilasjon (vurdere under hovedpunktet for ventilasjon)

Merknad: For vurdering ventilasjon og kostnadsestimat for toalettrommet se hovedpunktet for ventilasjon (avvik dobbeltføres ikke).

**REGISTRERTE AVVIK**

• Det er ingen stengekran for vanntilførselen til toalettet.

**KONSEKVENS / TILTAK**

• Manglende stengekran gjør det vanskeligere å stenge vanntilførselen lokalt ved vedlikehold eller en eventuell lekkasje. Det anbefales å montere stengekran på vanntilførselen til toalettet.

### Andre innvendige forhold

Oppvarming:
Radiatorer

Garderobeskap i soverommet.

Andre innvendige forhold inngår ikke i forskriftens minimumsomfang og er ikke tilstandsvurdert eller gitt tilstandsgrad. Eventuelle opplysninger i dette punktet gjelder kun konkret registrerte forhold ved befaringen. Gjennomgangen er begrenset til tilgjengelige og synlige forhold. Møbler, innredning og overflatekledninger er ikke flyttet eller demontert med mindre dette uttrykkelig fremgår. Fravær av merknader er ikke en bekreftelse på at forholdene er uten feil eller skader.

## Våtrom

### Bad - Underetasje - generelt

TG3

Eldre baderom med originalt soilsluk og eldre vannrør/avløpsrør.
Belegg på gulv. Malt mur på vegger. Malt tak.
Servant og dusjkabinett.
Naturlig ventilasjon

**REGISTRERTE AVVIK**

• Det er registrert eldre våtromsløsning etablert før 2000 (typisk tjærepapp/malt betong/tegl/stålglattet betong), og vanntett sjikt vurderes ikke å tilfredsstille dagens forventninger til tettefunksjon.

• Våtrommet er utført etter byggeforskrift fra før 1997, med overgangsregler frem til 2000, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt. For våtrom fra denne perioden legges det til grunn at tettesjiktet ikke har bedre utførelse enn minstekravene på utførelsestidspunktet. På grunn av alder og usikkerhet knyttet til tettesjiktets utførelse og funksjon gis TG3. NS 3600:2025 angir TG3 for eldre våtromsløsninger der vanntett sjikt er utført før år 2000.

**KONSEKVENS / TILTAK**

• Våtrommet må totalrehabiliteres. Det må påregnes etablert nytt, dokumenterbart vanntett sjikt/tettesystem etter dagens løsninger, inkludert nødvendige utskiftinger/oppbygging i våtsoner og tilslutninger mot sluk og gjennomføringer.

• Våtrommet har høy risiko for redusert tetthet og for at konstruksjonene ikke tåler normal vannbelastning eller eventuelle lekkasjer. Dette kan medføre fuktskader i omkringliggende og tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet bør påregnes oppgradert med nytt vanntett sjikt og nødvendige tilpasninger av sluk og røropplegg, med dokumentert utførelse. Eventuelt dusjkabinett reduserer den daglige vannbelastningen, men fjerner ikke risikoen ved lekkasjer.

KOSTNADSESTIMAT

**200 000 - 500 000 kr**

Er våtrommet i så dårlig forfatning at detaljert tilstandsanalyse ikke er nødvendig?: *Ja*

Hvilken teknisk forskrift gjaldt da våtrommet ble oppført/renovert/pusset opp?: *TEK før 1997 (frem til 2000)*

### Bad - Underetasje - fuktmåling

TGIU

Er det foretatt hulltaking mot våtrom (eventuelt hvor)?: *Nei*

*Avvik: Hulltaking er unnlatt fordi det ikke var mulig å gjennomføre. Vegger er av mur/betong.*
*Konsekvens/tiltak: Hulltaking mot våtrom har ikke vært praktisk mulig å gjennomføre på befaringstidspunktet. Fuktforhold i tilstøtende konstruksjoner er dermed ikke kontrollert med denne metoden, og skjulte fuktskader kan ikke utelukkes.*

Hvilke undersøkelser er utført?: *Fuktindikator (når øvrige metoder ikke lar seg gjøre):*

*Fuktkontroll er utført ved fuktsøk med fuktindikator, da andre målemetoder ikke lot seg gjennomføre. Målingen er utført i våtrommet og/eller i tilstøtende rom.*
*Merknad: Fuktsøk med fuktindikator er et søk på overflaten, ikke en måling av fuktinnhold i konstruksjonen. Skjulte fuktskader kan derfor ikke utelukkes.*

## Tekniske installasjoner

### Vannledninger

TG2

Vannrør av kobber/jern av høy alder samt nyere plastrør til kjøkken.
Stoppekran i kjelleren.

**REGISTRERTE AVVIK**

• Det er usikker fremtidig funksjon for vannledningene av kobber/jern ut fra alder (jf. punkt C.5).

• Det er ingen hovedstoppekran i leiligheten. Det er felles stoppekran i kjelleren.

**KONSEKVENS / TILTAK**

• Vannledningene av kobber/jern har usikker fremtidig funksjon ut fra alder (jf. punkt C.5). Det anbefales planlegging for utskifting eller oppgradering, med vurdering av materiale og skjøter. Utskifting bør særlig planlegges i forbindelse med oppgradering av våtrom. Uten tiltak øker risikoen for plutselig lekkasje.

• Manglende hovedstoppekran i boenheten kan medføre forsinket stenging av vann ved lekkasje, med økt risiko for vannskader. Det anbefales å etablere hovedstoppekran i boenheten.

### Avløpsrør

TG2

Originale avløpsrør av støpejern. Plastrør fra servanter/oppvaskkum.

**REGISTRERTE AVVIK**

• Det er usikker fremtidig funksjon for avløpsledningene ut fra alder (jf. punkt C.5).

**KONSEKVENS / TILTAK**

• Avløpsledningene har usikker fremtidig funksjon ut fra alder (jf. punkt C.5). Det anbefales planlegging for utskifting eller oppgradering. Utskifting bør særlig planlegges i forbindelse med oppgradering av våtrom. Uten tiltak øker risikoen for lekkasje, stopp og følgeskader.

Har eier/rekvirent/eiers representant registrert unormal eller sjenerende lyd fra avløpsanlegget, for eksempel klukking, banking, sus eller annen støy ved bruk av vanninstallasjoner?: *Nei*
Kommentar:
*Kan høre noe inne på soverommet enkelte ganger, men oppleves ikke som sjenerende.*

Kjenner eier/rekvirent/eiers representant til om det er utført innvendig rørrenovering. Om det er utført vedlikehold/service på avløpsrenseanlegg, septiktank/slamavskiller, avløpssystem uten selvfall, pumpekum mv.: *Nei*

## Vannbåren varme

TG2

Eldre røropplegg (da det ikke foreligger annen informasjon legges det til grunn at rørene er fra byggeår). Eldre radiator i stue. En nyere radiator i soverom.

**REGISTRERTE AVVIK**

- Rør til vannbåren varme har nådd en høy alder, og fremtidig funksjon vurderes som usikker; tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder.

**KONSEKVENS / TILTAK**

- Rør til vannbåren varme vurderes å ha usikker fremtidig funksjon og kan ha økt risiko for slitasje og lekkasjer i skjøter og overganger. Det anbefales kontroll og planlegging for fornying ved behov.

## Varmesentral

TGIU

Felles sentralfyr og felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

## Ventilasjon

TG3

Boligen har naturlig ventilasjon (oppdriftsventilasjon).
Til informasjon: Effekten av naturlig ventilasjon varierer med værforholdene, særlig utetemperatur, vind og trykkforskjeller. Luftutskiftningen er mindre kontrollert enn ved mekanisk ventilasjon og kan tidvis oppleves som utilstrekkelig. Det kan derfor være behov for supplerende utlufting, for eksempel ved åpning av vinduer.

**REGISTRERTE AVVIK**

- Ingen avtrekksventil på kjøkkenet (flyttet fra opprinnelig plassering)
- Ingen avtrekksventil på WC-rom

**KONSEKVENS / TILTAK**

- Manglende avtrekk på kjøkken kan gi redusert luftutskiftning og mindre effektiv bortføring av matos og fuktbelastet luft. Det må påregnes at det ikke er mulig å utbedre ventilasjonen da kjøkkenet har en annen plassering enn det som var originalt.
- Manglende avtrekk på WC-rom kan gi redusert luftutskiftning og luktbelastning. Det anbefales å undersøke om det er mulig å etablere avtrekksventilasjon med naturlig avtrekk som et minimum. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra toalettrom (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.
- Kostnadsestimat kun for ytterligere undersøkelser. Det må påregnes at avvikene ikke kan utbedres.

**KOSTNADSESTIMAT**

**20 000 - 100 000 kr**

Er det kjent når ventilasjonskanalene sist ble rengjort og/eller når det sist ble utført service på anlegget?: *Nei*
*Merknad: Det er ikke kjent/opplyst når kanalene eventuelt sist ble rengjort.*

Hvilken type ventilasjon?: *Naturlig ventilasjon*

Erfarer eller har eier erfart spredning av røyk fra ildsted?: *Ukjent*
*Merknad: Eier er usikker på om det er spredning av røyk eller røyklukt fra ildsted. Ildsted ikke benyttet.*

Er systemet oppgradert til mekanisk avtrekksventilasjon?: *Ukjent*
*Merknad: Eier er usikker på om ventilasjonssystemet er oppgradert til mekanisk avtrekksventilasjon.*

## Elektrisk

HMS

Sikringsskap med automatsikringer i soverom.

Dette er en forenklet vurdering som kun omfatter de spørsmålene og undersøkelsene som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Undersøkelsen kan ikke likestilles med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet. Bygningssakkyndig har verken nødvendig godkjenning eller hjemmel til å gjennomføre en slik kontroll.

**El-tilsyn:**

Foreligger el-tilsynsrapport fra lokalt el-tilsyn som er nyere enn fem år?: **Nei**

**Spørsmål til eier:**

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist totalrehabilitert? (ÅÅÅÅ): *Ikke besvart*

Kommentar:
*Ukjent*

Løses sikringene ofte ut?: ***Nei***

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?: ***Nei***

Finnes kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne?: ***Nei***

***HMS: Kursfortegnelsen stemmer ikke.***
***Konsekvens/tiltak: Manglende eller feil kursfortegnelse kan gjøre det vanskelig å identifisere og koble ut riktig kurs ved feil, vedlikehold eller en nødsituasjon. Kursfortegnelsen bør etableres eller oppdateres og kontrolleres mot sikringene i skapet.***

**Om anlegget:**

Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd?: **Ikke relevant**

Tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, og er kabler tilstrekkelig festet?: **Nei**

Er kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap utette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger?: **Ja**

***HMS: Døren til sikringsskapet er løs, og skapet er derfor ikke tett.***
***Konsekvens/tiltak: Utette kabelinnføringer og åpninger kan redusere skapets beskyttelse mot berøring og inntrenging av støv og fremmedlegemer. Forholdet bør kontrolleres, og nødvendige åpninger tettes av kvalifisert elektrofaglig person.***

**Samsvarserklæring:**

Er anlegget montert eller endret etter 1. januar 1999?: **Ja**

Kommentar:
*Ja, i eiertiden er det utført arbeid på kjøkken, stue og soverom. Arbeider fra tidligere er ikke kjent.*

Foreligger samsvarserklæring(er) for arbeid på det elektriske anlegget?: **Ja, delvis**

***HMS: Samsvarserklæring foreligger bare for arbeider utført i eiertiden. Anleggets historikk er ikke kjent.***
***Konsekvens/tiltak: Det anbefales å innhente manglende samsvarserklæring for identifiserte deler av anlegget. Arbeidet kan være utført av ufaglærte, og det er derfor større risiko for feil og mangler på anlegget, slik som brannfare og støtfare. Anlegget bør kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person.***

Er fremvist samsvarserklæring fullstendig utfylt med dato og beskrivelse av utført arbeid?: **Ja — dato og arbeidsbeskrivelse er angitt**

Beskrivelse og dato for samsvarserklæring (delvis foreligger): **24.01.2025**

Kommentar:
- *Følgende elektroarbeider er utfert;*
- *Trukket 4 nye kurser til ovn, platetopp, kjøkken forbruk, oppvaskmaskin*
- *Montert komfyrvakt og stikkontakter over kjøkken benk.*
- *Ny baderoms belysning på vegg og tak på bad*
- *Ny stikkontakt på soverom. (Banket kabel til egnet plass).*
- *Trukket om kabel til stikkontakt bak sofa på stue og installert ny stikkontakt der.*

Hvilke deler av anlegget mangler samsvarserklæring? (delvis): **Eventuelt andre arbeider utført etter 1999 av tidligere eiere med blant annet automatiske jordfeilbrytere.**

**Konklusjon:**

Bør anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person (NEK 405-2-3 eller tilsvarende)?: **Ja**

***HMS: Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person da det ikke er utført el-kontroll siste 5 år og anlegget har ukjent historikk.***
***Konsekvens/tiltak: Anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person iht. NEK 405-2-3 eller tilsvarende.***

Kreves umiddelbare tiltak ved åpenbar fare for liv og helse og materielle verdier?: **Nei**

# Egne forutsetninger/premisser

Fellesarealer/felles bygningsdeler uten særlig nær tilknytning til seksjonen er utelatt i tråd med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

# Premisser for rapporten

# Tilstandsrapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet av en bygningssakkyndig for bruk ved den aktuelle boligomsetningen. Rapporten bygger på Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600:2025+AC:2026 for de forholdene som omfattes av oppdraget. Formålet er å gi selger, kjøper og megler et tydelig og faglig grunnlag for å forstå boligens tekniske tilstand, registrerte avvik, risiko og behov for tiltak.

Rapporten er ikke en garanti for at skjulte feil eller skader ikke forekommer. Den beskriver boligen slik den fremsto på befaringstidspunktet og innenfor det undersøkelsesomfanget som fremgår av rapporten.

Rapporten begrenser ikke selgers opplysningsplikt. Kjøper må sette seg inn i tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og øvrige salgsdokumenter. Forhold som går tydelig frem av dokumentasjonen må tas med i kjøpers vurdering av boligen.

# Referansenivå og tilstandsgrader

Tilstandsgrad fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025+AC:2026. Referansenivået er som hovedregel byggeforskrifter, preaksepterte ytelser og faglig god utførelse som gjaldt da boligen eller bygningsdelen ble bygget eller søkt bygget. Dersom et annet referansenivå følger av forskriften eller det konkrete kriteriet i standarden, legges dette til grunn.

Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet skal vurderes eller opplyses etter dagens regelverk. Dette betyr ikke i seg selv at en eldre, lovlig utført bygningsdel får høyere tilstandsgrad. Elektrisk anlegg og forhold som omfattes av forskriftens regler om lovlighetsmangler, brannceller, rømningsvei og andre åpenbare HMS-forhold gis ikke tilstandsgrad etter disse bestemmelsene.

**TILSTANDSGRAD 0 (TG0):** Ingen avvik. Bygningsdelen er tilnærmet ny, uten tegn til slitasje, og nødvendig dokumentasjon på faglig god utførelse foreligger.

**TILSTANDSGRAD 1 (TG1):** Mindre eller moderate avvik og normal bruksslitasje. Strakstiltak er normalt ikke nødvendig. TG1 kan også brukes på nyere bygningsdeler der dokumentasjon mangler, med mindre kriteriet for det aktuelle undersøkelsespunktet fastsetter noe annet.

**TILSTANDSGRAD 2 (TG2):** Vesentlige avvik. Dette kan blant annet skyldes feil utførelse, skade eller symptomer på skade, sterk slitasje, nedsatt funksjon, behov for tiltak eller overvåkning, eller forhøyet risiko for skade. For enkelte bygningsdeler kan alder og usikker fremtidig funksjon gi TG2 uten at konkret skade er påvist.

**TILSTANDSGRAD 3 (TG3):** Store eller alvorlige avvik, vesentlig funksjonssvikt eller forhold som må regnes med å kreve utbedring straks eller innen kort tid. Tilstandsgrad fastsettes etter kriteriene for det aktuelle undersøkelsespunktet.

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE (TGIU):** Benyttes når hele eller relevant del av et undersøkelsespunkt ikke har kunnet undersøkes. Det skal fremgå hva som ikke er undersøkt, hvorfor, konsekvensen av dette og hva som eventuelt må gjøres for å muliggjøre undersøkelse. Dersom konstruksjonen er særlig skadeutsatt skal dette opplyses.

# Årsak, konsekvens og tiltak

For TG2 og TG3 skal årsaken til tilstandsgraden og mulige konsekvenser beskrives. Nødvendige eller anbefalte tiltak beskrives i samsvar med NS 3600. Dersom årsak, skadeomfang eller nødvendig tiltak ikke kan fastslås uten mer omfattende undersøkelser, skal usikkerheten beskrives og ytterligere undersøkelser anbefales når dette er nødvendig.

For TGIU skal konsekvensen av manglende undersøkelse og eventuelle tiltak for å muliggjøre undersøkelse beskrives. Det samme gjelder relevante konsekvenser og tiltak ved elektriske forhold og åpenbare lovlighets- eller HMS-forhold.

# Dokumentasjon og opplysninger

Dokumentasjon etterspørres og vurderes der dette følger av forskriften eller NS 3600. Ved reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem årene skal eier bes om dokumentasjon på bruken av kvalifiserte håndverkere. Manglende dokumentasjon påvirker tilstandsgraden når dette følger av kriteriene for det aktuelle undersøkelsespunktet.

Selgers egenerklæring og andre tilgjengelige opplysninger inngår i informasjonsgrunnlaget. Vesentlige forskjeller mellom opplysningene og registrerte forhold skal omtales. Dersom egenerklæring eller annen relevant dokumentasjon ikke foreligger, opplyses dette der det har betydning for vurderingen.

Dersom elektrisk anlegg er montert eller endret etter 1999, skal eier spørres om samsvarserklæring. Den bygningssakkyndiges undersøkelse er ikke en fullstendig elektrofaglig kontroll. Ved behov anbefales kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig person.

# Hvordan undersøkelsene utføres

Undersøkelsen er hovedsakelig visuell og ikke-destruktiv. Der forskriften eller NS 3600 krever det, utføres også målinger, hulltaking, stikktaking, funksjonsprøving eller andre særskilte undersøkelser.

- Tepper, møbler og annet løst inventar flyttes når dette er nødvendig for påkrevd undersøkelse og det er praktisk og sikkerhetsmessig forsvarlig.
- Særlig tunge eller fastmonterte gjenstander flyttes normalt ikke.
- Flater som er skjult av snø, vegetasjon, lagrede gjenstander, innredning eller andre hindringer kan få begrenset undersøkelsesomfang. Vesentlige begrensninger skal opplyses.
- Tekniske anlegg funksjonsprøves bare i det omfanget forskriften og NS 3600 krever. Dette er ikke full fagkontroll eller service.

Undersøkelsene skal gjennomføres sikkerhetsmessig forsvarlig. Dersom en relevant undersøkelse ikke kan gjennomføres, skal årsaken og betydningen av dette fremgå av rapporten.

# Omfang og avgrensninger

Rapporten omfatter de bygningene, bygningsdelene og forholdene som fremgår av oppdragsbeskrivelsen og rapporten. Skjulte konstruksjoner åpnes normalt ikke utover inngrep som følger av forskriften, NS 3600 eller særskilt avtale.

**Frittstående byggverk** som garasje, uthus, anneks, frittstående bod, naust og lignende inngår som standard ikke i tilstandsvurderingen. Slike byggverk tilstandsvurderes kun når dette uttrykkelig inngår i oppdragsbeskrivelsen. At et frittstående byggverk er omtalt, fotografert, arealmålt eller registrert i rapporten innebærer ikke i seg selv at byggverket er teknisk tilstandsvurdert.

Fellesarealer og bygningsdeler som tilhører flere boliger undersøkes som hovedregel ikke. De undersøkes likevel når dette følger av forskriften, blant annet dersom boligeieren har vedlikeholdsplikt eller bygningsdelen har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Full fagkontroll eller prosjektering av elektriske anlegg, VVS-anlegg, bærekonstruksjoner, brannsikkerhet, energi-, lyd- eller andre

spesialfaglige forhold inngår ikke med mindre dette følger av undersøkelsespunktet eller er særskilt avtalt.

## Lovlighet og HMS

Rapporten er ikke en fullstendig byggesaks- eller lovlighetskontroll. Åpenbare ulovligheter som avdekkes skal likevel opplyses. Det samme gjelder dersom boligen åpenbart mangler nødvendig branncelleinndeling eller rømningsvei, eller det registreres andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Konsekvensen skal beskrives, men det settes ikke tilstandsgrad på slike forhold etter forskriftens bestemmelser om lovlighet og HMS.

Der relevante godkjente tegninger eller annen offentlig dokumentasjon foreligger og omfattes av kontrollen, sammenholdes disse med registrerte forhold. Rapporten er ikke en garanti for at alle tiltak, bruksendringer eller bygningsmessige endringer er offentlig godkjent.

## Gyldighet

Rapporten beskriver boligens tilstand på befaringstidspunktet og er utarbeidet for det konkrete oppdraget og den aktuelle oppdragsgiveren. En tilstandsrapport som skal ha virkning etter Forskrift til avhendingslova kan ikke være eldre enn ett år når kjøper binder seg til å kjøpe boligen.

Rapporten kan ikke uten ny vurdering og avtale med den bygningssakkyndige gjenbrukes av en senere hjemmelshaver som tilstandsrapport ved et nytt salg, selv om rapporten fortsatt er innenfor ettårsfristen.

Skader, ombygginger eller andre vesentlige endringer etter befaringen omfattes ikke. Dersom det skjer endringer etter befaringen, eller rapporten skal benyttes i forbindelse med et nytt eierskifte, kan supplering eller ny befaring være nødvendig.

## Areal og arealberegning

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingslova og NS 3940:2023. Boligens totale bruksareal (BRA) oppgis og fordeles der det er aktuelt på **BRA-i** (internt bruksareal), **BRA-e** (eksternt bruksareal) og **BRA-b** (innglasset balkong mv.). **TBA** (terrasse- og balkongareal) oppgis separat og inngår ikke i BRA.

Måleverdig areal fastsettes etter reglene i NS 3940:2023, blant annet krav til fri høyde, tilkomst og gangbart gulv. Ved lav himlingshøyde kan ikke-måleverdig gulvareal oppgis som **ALH**, og BRA og ALH kan samlet oppgis som **GUA**. Sjakter, skorsteiner og enkelte andre konstruksjoner omfattes av særregler.

Arealmålingen er i utgangspunktet uavhengig av om et rom er godkjent til aktuell bruk. Et rom kan derfor inngå i måleverdig BRA selv om bruken ikke er godkjent eller rommet ikke tilfredsstiller krav til eksempelvis varig opphold. Åpenbare lovlighetsmangler behandles særskilt i rapporten.

Arealopplysningene gjelder bygningen slik den fremsto på oppmålingstidspunktet. Senere ombygging eller andre arealendringer omfattes ikke av oppmålingen. Areal oppgis normalt avrundet i hele kvadratmeter i rapportens arealoversikt.

## Om brukt bolig

En brukt bolig vil normalt ha slitasje, eldre materialer og tekniske løsninger som avviker fra en ny bolig. Oppgraderte overflater innebærer ikke nødvendigvis at skjulte eller underliggende konstruksjoner er fornyet, oppgradert eller dokumentert. Den konkrete tilstandsgraden og begrunnelsen for denne må derfor legges til grunn fremfor boligens alder alene.

## Anslag på utbedringskostnader

For forhold med TG3 gis et sjablongmessig anslag på utbedringskostnaden. Anslaget er basert på registrerte forhold og beskrevne tiltak og er ikke et bindende pristilbud eller en detaljert kostnadsberegning. Faktiske kostnader kan avvike som følge av blant annet skjulte skader, løsningsvalg, materialer, tilkomst og markedspriser.

## Tilleggsanalyser

Undersøkelser utover rapportens ordinære omfang utføres bare etter særskilt avtale og av personell med nødvendig kompetanse. Dette kan blant annet omfatte teknisk verdi og markedsverdi, klimarobusthet, utvidet elektro- eller brannteknisk kontroll, byggesaks- og lovlighetsundersøkelser, termografering, lekkasjesøk, radon-, lyd- og inneklimamålinger, miljøkartlegging, undersøkelser av skjulte tekniske anlegg, setnings- og konstruksjonsskader og mer detaljerte kostnadsberegninger.

## Personvern

Rapporten kan inneholde personopplysninger om eier, eiendom og andre berørte parter. Behandling, lagring og eventuell videre bruk av personopplysninger og rapportdata skjer i samsvar med gjeldende personvernerklæring og gyldig behandlingsgrunnlag.

## Dokumenter

| KILDE | DATO | KOMMENTAR | STATUS | VEDLAGT |
|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 20.10.2026 | | Gjennomgått | Nei |
| Byggetegning | | | Gjennomgått | Nei |

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 26.10.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Dyve & Partnere | Oppdragsnr. | 159260576 |
| Addresse | Camilla Colletts vei 11 A | | |
| Postnr. | 0258 | Sted | OSLO |
| Selgers navn | Matilda Gabrielle Hånde | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

Oktober 2024

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

22 måneder (ca. 2 år)

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Protector Forsikring ASA

**Polise/avtalenr.:**

3976987

### Våtrom

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☑ Nei ☐ Ja

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Nytt dusjkabinett, overskap/speilskap og servantskap montert. Ventiler til dusjkabinett byttet av rørlegger. Ny baderomsbelysning på vegg og i tak, inkludert lampe over overskap (AE Elektro).

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg ved kopi:**

Samlefaktura nr. 731 (08.01.2025) og 736 (26.02.2025) fra Total Maler Service. De spesifiserer ikke våtromsarbeidet separat, men rørlegger- og elektrikerarbeidet på badet inngår. Samsvarserklæringen ligger under spørsmål 5.

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☑ Nei ☐ Ja

**4. Ble sluk skiftet?**

☑ Nei ☐ Ja

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Ny baderomsbelysning på vegg og i tak, installert av AE Elektro & VVS AS i januar 2025.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Samsvarserklæring, risikovurdering og sluttkontroll fra AE Elektro & VVS AS (24.01.2025) for baderomsbelysning, både vegglampe og taklampe. Vegglampen inngår i faktura 731 fra Total Maler. Faktura 1003 fra Saciri gjelder montering av taklampen.

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Nytt kjøkken: hull i gulv, avløp koblet til felles avløp i kjeller. Soverom: gamle kobberrør fjernet, vann plugget (Kristiansen Rørservice). Alvi Zoula (for Total Maler) utførte kjøkkenavløpet og byttet ventiler til dusjkabinettet.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Faktura 19398 (Kristiansen Rørservice, soverom). Kjøkkenavløp inngår i faktura 731 og ventiler i faktura 736 (Total Maler). Sameiets daværende styreleder godkjente avløp via kjeller skriftlig 12.12.2024 (via Hathon).

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Peisen er ikke brukt i min eiertid og mangler ildfast plate og gnistfanger, jf. tilstandsrapport.

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Soveromsvindu skiftet til nytt kittvindu i furu (750x1330 mm), godkjent for Byantikvarens gule liste iflg. faktura. Det gamle var betydelig eldre enn de øvrige. Montert av Glass-Service Svendsen og Sønn i juni 2025.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Faktura 4535 fra Glass-Service Svendsen og Sønn (23.06.2025): vindu, montering, utforing og karmlist. 50% forhåndsbetalt, trukket fra på fakturaen.

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

**17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?**

☑ Nei ☐ Ja

## Loft

**Har boligen loft?**

☐ Nei ☑ Ja

**20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Elektrisk Anlegg

Initialer selger:
M H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Nye kurser og stikkontakter på kjøkken, soverom og stue, samt baderomsbelysning, utført av AE Elektro & VVS AS, jf. samsvarserklæring 24.01.2025.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Samsvarserklæring, risikovurdering og sluttkontroll fra AE Elektro & VVS AS (24.01.2025) for elektrisk arbeid på kjøkken, soverom, stue og bad. Arbeidet inngår i faktura 731 fra Total Maler. Faktura 1003 fra Saciri gjelder taklampen.

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem?:**

Sluttkontroll av AE Elektro & VVS AS (Alami Mostafa), 24.01.2025. Omfatter kjøkken og bad. Resten av anlegget er ikke kontrollert.

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Rapporten oppgir ingen avvik eller merknader.

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Hvilke endringer er gjort?:**

Kjøkkenet er flyttet til tidligere soverom, soverom er etablert i tidligere kjøkken, og veggen mellom tidligere soverom og stue er fjernet. Gulv er fuget og malt, og det er satt opp nye lister.

**Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☑ Nei ☐ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☐ Nei ☑ Ja

**Oppgi type rapport:**

Tilstandsrapport (Andreas Høieggen), rapportdato 21.10.2026, befaring 15.10.2026.

**Er forholdet utbedret?**

Nei. Avvikene er beskrevet i tilstandsrapporten, blant annet TG3 på bad (eldre våtrom, anbefalt rehabilitering) og TG2 på avløpsrør, vannledninger, vannbåren varme og toalettrom.

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Sameiet har søkt reseksjonering (under behandling) for salg av vaktmesterleiligheten, med privat bruksrett til området foran den i bakgården. Alle beholder tilgang til døren ut. Min sameiebrøk (seksjon 7) er foreslått endret fra 21/1000 til 20/1000.

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Kjøkken flyttet til stuen, gamle kjøkken gjort om til soverom. Avløp på kjøkken (hull i gulv) er iflg. tilstandsrapport søknadspliktig og ikke søkt. Ingen kommunal tillatelse kjent. Sameiets daværende styreleder godkjente avløpet skriftlig 12.12.2024.

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

☑ Nei ☐ Ja

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Sameiets årsregnskap for 2025 viser en post på 2 000 kr for bekjempelse av skjeggkre (Anticimex AS). Behandlingen er avsluttet. Jeg har ikke selv observert skjeggkre i leiligheten min.

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☑ Nei ☐ Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

☑ Nei ☐ Ja

**Øvrige kommentarer:**

Strømavtale med Fjordkraft til spotpris, ingen bindingstid.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 26.10.2026

Signert av *Matilda Gabrielle Hånde*

Initialer selger:
M H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Camilla Colletts vei 11A, 0258 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**15.10.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-369955** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**80508077** |
| Gårdsnummer<br>**213** | Bruksnummer<br>**45** |
| Seksjonsnummer<br>**7** | Bruksenhetsnummer<br>**U0101** |




## Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1933** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**40,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**40,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**MurTeglstein** |
| Oppvarming<br>**Varmepumpe, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | |

## Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

**Beregnet klimakorrigert vektet levert energi**

| |
|---|
| kWh/m² per år<br>**170,03** |

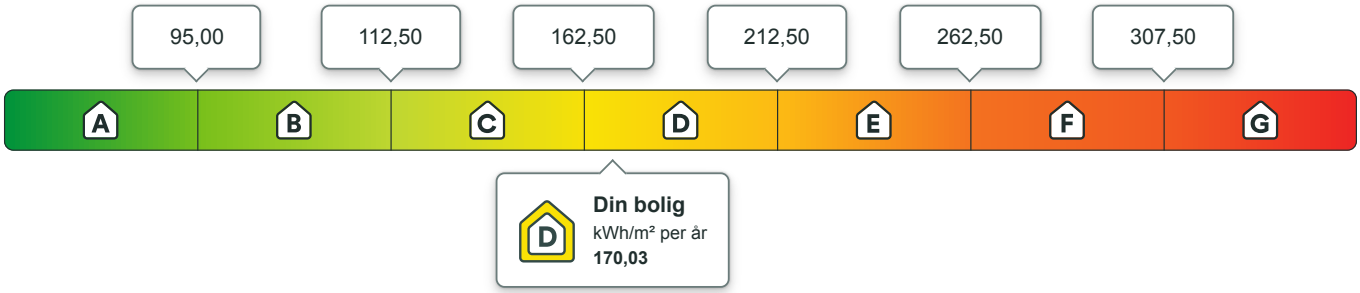
# Camilla Colletts vei 11A, 0258 OSLO

## Energi

### Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

*Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.*




### Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

| kWh per år | kWh/m² per år |
|---|---|
| **6 801,39** | **170,03** |

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

## Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

# Camilla Colletts vei 11A, 0258 OSLO

## Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |

# Camilla Colletts vei 11A, 0258 OSLO

## Tiltak

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Fyr riktig med ved

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

### Tiltak 15: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 17: Montering tetningslister

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

### Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 21: Montering av peisinnsats i åpen peis

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

### Tiltak 22: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

### Tiltak 23: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
Postboks 84 Skøyen
0212OSLO

**Deres ref.:** 159260576
**Vår ref.:** 528-CC11-07/10071
**Dato:** 14.10.2026

# EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Sameiet Camilla Collettsvei 11.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

## EIENDOMMEN

| | |
|---|---|
| **Sameie/borettslag:** | **Sameiet Camilla Collettsvei 11** |
| Organisasjonsnummer: | 991689079 |
| Gårds- og bruksnummer: | 213 / 45 |
| Seksjons-/andelsnummer: | 07 |
| Adresse: | Camilla Colletts Vei 11 , 0258 OSLO |
| Eier/medeier: | Hånde, Matilda |

## FELLESKOSTNADER

| | |
|---|---|
| Renter og avdrag - 73777 | 432.00 |
| Kabel-TV/ Internett | 189.00 |
| Felleskostnader | 2 006.00 |
| | |
| **Felleskostnader Månedlig:** | **kr. 2 627.00** |

**NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.**
**For å unngå misforståelser ber vi om at kjøperen informeres om at vedkommende ikke skal betale fakturaer for felleskostnader som er utstedt i selgers navn. Det vil bli opprettet fakturaer i kjøperens navn, og disse skal betales av kjøperen.**

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

## FELLESGJELD

| | |
|---|---|
| **Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:** | **kr. 30 960** |
| Andel formue pr. 31.12.2025: | kr. 7 082 |

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

## FELLES LÅN

| | |
|---|---|
| Långiver: | Handelsbanken |
| Lånenummer: | 9041.72.73777 |
| Rest lånebeløp: | 1 308 821.00 |
| Innfrielsedato: | 01.12.2028 |
| Rente type: | 6.30% |

---

## PRAKTISK INFORMASJON

| | |
|---|---|
| Forkjøpsrett: | Nei, sameiet har ikke bestemmelser om forkjøpsrett. |
| Styregodkjenning: | Nei |
| Utleie: | Tillatt. Ny leietaker av en seksjon må meldes til styret via forretningsfører for registrering innen en måned etter overtagelse. |
| Forsikring: | Protector Forsikring ASA<br>Polisenummer 3976987 |
| Dyrehold: | Vennligst se husordensreglene for eventuelle bestemmelser om dyrehold. |
| Parkering: | Sameiet disponerer ikke parkeringsplasser. |
| Internett/TV: | Sameiet har inngått kollektiv avtale om internett med Global Connect. TV velger eier separat og betaler direkte av eier. Har du spørsmål til avtalen ta kontakt Global Connect sin kundetjeneste. |
| Oppvarming: | Oppvarming i sameiet via eget jordvarmeanlegg. Annen strøm til fellesareal leveres via NorgesEnergi. |
| Sikringsordning: | Sameiet har ikke inngått avtale om sikringsordning. |
| Vedlikeholdshistorikk: | Ta kontakt med styret for ytterligere historikk. Vedlikeholdshistorikk: 2023: Oppussing av fasade i 2023. 2026: Det ble vedtatt på årsmøte 2026 å gi styret fullmakt til å iverksette seksjonering og salg av vaktmesterleiligheten. |
| Nøkler: | Nøkkelbestilling kan gjøres til styret. |
| Skilt: | Postkasseskilt bestilles selv, og skal ha samme utseende som er der idag. |
| Hjemmeside: | Har ikke hjemmeside. |
| Øvrig informasjon: | Brev om "informasjon ved renovering" må sendes til ny eier sammen med "Velkomsthilsen". Brevet ligger i arkivet. Peis bør ikke benyttes. Røykinnsig rapportert i andre leiligheter. Det er lytt mellom leilighetene. Se brev angående renovering i sameiet som nye eiere skal motta. |

## EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

| | |
|---|---|
| Salgsobjektet: | boligselskapets navn |
| | org.nummer |
| | seksjon/andel |
| | overtakelsesdato |
| | ev. medfølgende parkering/garasje |
| **Kjøper (fakturamottaker)*** : | navn |
| | **fullt personnummer *** |
| | postadresse |
| | epostadresse |
| | mobiltelefonnummer |
| Medeier: | navn |
| | **fullt personnummer *** |
| | postadresse |
| | epostadresse |
| | mobiltelefonnummer |
| | dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis |
| Selger (inkl. medeiere): | navn |
| | ny postadresse |
| | epostadresse |

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

## RESTANSER

| | |
|---|---|
| Restanser felleskostnader pr. 14.10.2026: | kr. 0.00 |

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

## GEBYRER

| | |
|---|---|
| Avklaring av forkjøpsrett per utlysning | Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025) |
| **Avklaring av forkjøpsrett per utlysning** | **Kr. 8 406, - inkl. mva (fra. jan 2026)** |
| Eierskiftegebyr per seksjon/andel | Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025) |
| **Eierskiftegebyr per seksjon/andel** | **Kr. 6 725, - inkl. mva. (fra jan. 2026)** |
| Overdragelse av parkering/garasje per plass | Kr. . 3 875, - ink. .mva (fra jan. 2025) |
| **Overdragelse av parkering/garasje per plass** | **Kr. 4 063, - inkl. mva (fra jan. 2026)** |

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.
Vi ber megleren om å avvente betaling av eierskiftegebyret til eierskiftegebyrfaktura er mottatt.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

## KONTAKTINFORMASJON

| | |
|---|---|
| Forretningsfører: | NORIAN Regnskap AS |
| Epost: | eierskifte@norian.no |
| Telefonnummer: | 22 91 14 86 |
| Styrets leder: | My Muratori |
| Epost: | my.muratori@gmail.com |
| | |

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

## FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

## VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

EIERSKIFTEPROSESSEN

| | |
|---|---|
| 1. Eiendomsopplysninger | Bestilles og leveres via Infoland |
| 2. Forkjøpsrett | Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller paralellavklares |
| 3. Eierskiftemelding | Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper |
| 4. Styregodkjenning | Følges opp av forretningsfører og sendes megler |
| 5. Ny eierskiftemelding | Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer |
| 6. Eierskifte | Gjennomføres i forretningsførers system |
| 7. Felleskostnader | Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned) |
| 8. Eierskiftegebyr | Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig |
| 9. Restansesjekk | Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret |
| 10.Oppgjør | Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes |

## INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med ***forhånds- og parallelavklaring*** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en ***etterskuddsvis avklaring*** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

INNKALLING TIL ÅRSMØTE
I SAMEIET CAMILLA COLLETTSVEI 11

Tid: Torsdag 7. mai 2026 kl. 17.00
Sted: Møtet avholdes i Uranienborgs menighetshus, med mulighet å delta på Teams (kun lyd, ikke video)

Saker:

1. Godkjenning, dagsorden, møteleder, referent, underskrift protokoll

2. Regnskap 2025, styrets årsberetning

Styret har gjennomgått regnskapet for 2025. Regnskapet viser en stabil økonomisk situasjon for sameiet, med tilfredsstillende inntekter og kontroll på utgifter. Det er ingen vesentlige avvik fra budsjett, og regnskapet er revidert av autorisert revisor. Se også vedlegg med styrets årsberetning.

*Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner regnskapet for 2025.*

3. Vedlikeholdsplan

Styret har utarbeidet en vedlikeholdsplan for eiendommen. Planen vil bli presentert på årsmøtet for informasjon og gjennomgang. Det vil ikke bli tatt noen beslutning under dette punktet, da planen kun legges frem til orientering.

4. Seksjonering og salg av vaktmesterleilighet (beslutt)

Styret har vurdert muligheten for seksjonering og salg av vaktmesterleiligheten. Bakgrunnen for forslaget er å frigjøre kapital som kan benyttes til nødvendige vedlikeholdstiltak og styrke sameiets økonomi. Prosessen innebærer at leiligheten seksjoneres ut fra fellesarealet og selges på det åpne markedet. Styret har innhentet informasjon om juridiske og økonomiske konsekvenser, og anbefaler at årsmøtet tar stilling til om seksjonering og salg skal gjennomføres. Eventuelle inntekter fra salget vil bli disponert etter årsmøtets beslutning.

*Forslag til vedtak: Årsmøtet gir styret fullmakt til å iverksette seksjonering og salg av vaktmesterleiligheten.*

Sensitivity: Internal

5. Reviderte husordensregler

Styret har gjennomgått de eksisterende husordensreglene og funnet behov for oppdateringer for å tilpasse reglene til dagens bruk og behov i sameiet, se vedlegg til innkalling for endringsmarkert forslag som vil bli lagt frem og diskutert på årsmøtet før endelig vedtak fattes.

*Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner forslaget om reviderte husordensregler*

6. Valg – varamedlemmer

Styret i Sameiet Camilla Colletts vei 11 består av følgende personer:

- My Linda Helena Muratori – styreleder
- Jan Kristian Hellener – styremedlem
- Matilda Gabrielle Pauchard Hånde – styremedlem
- Marius Sletto Aasen – styremedlem
- Anita Sletten – varamedlem
- Henrik Liodden – varamedlem

Varamedlemmene Anita Sletten og Henrik Liodden står på valg i år. Styret foreslår gjenvalg av disse for en ny periode frem til årsmøtet 2027.

*Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner gjenvalg av Anita Sletten og Henrik Liodden som varamedlemmer i styret for perioden frem til årsmøtet 2027.*

7. Eventuelt (informasjon/diskusjon)

- Input til ny bruk av fellesboder

Møtet antas å vare til kl. 18.00

Sensitivity: Internal

# Årsberetning fra styret

# Sameiet Camilla Colletts vei 11 – 2025

## Styret og organisering

Styret ble konstituert i mai etter årsmøtet og bestod innledningsvis av fire nye medlemmer. Store deler av året har derfor vært viet til å sette seg inn i drift og forvaltning av eiendommen, samt å etablere gode rutiner for styrets arbeid. I oktober medførte et eierskifte en endring i styrets sammensetning, da Audun Marius Sletto Aasen tiltrådte i stedet for Hans-Ole Giske.

Styret har gjennom året erfart at dokumentasjonen fra tidligere styrers arbeid og beslutninger tidvis har vært mangelfull, noe som krevde ekstra innsats for å etablere nødvendig oversikt og kontroll. Det er likevel lagt ned et betydelig arbeid med å strukturere og systematisere oppfølgingen av sameiet, og styret vurderer at det nå er etablert hensiktsmessige og velfungerende rutiner for den videre driften.

## Teknisk tilstand og vedlikehold

I løpet av året er det gjennomført en gjennomgang av bygningsmassen gjennom en kostnadsfri byggsjekk via sameiets forsikring. Gjennomgangen har gitt styret et godt grunnlag for å utarbeide en vedlikeholdsplan, som legges frem for årsmøtet. En av de kortsiktige anbefalingene fra gjennomgangen gjelder brannsikkerhet. Styret har besluttet å engasjere en ekstern konsulent for å vurdere behovet og foreslå eventuelle tiltak på dette området.

Styret fulgte også opp en mistanke om forekomst av asbest i kjellerarealene. Undersøkelser viste at dette ikke var tilfelle, og det er ikke behov for ytterligere tiltak. Styret har videre gjennomgått bruken av sameiets boder og etablert en oppdatert og korrekt oversikt over disse.

## Økonomi

### Resultat og drift

Driftsinntektene i 2025 utgjorde kr 1 508 342, mot kr 1 559 625 i 2024. Inntektene består av fakturerte felleskostnader (kr 1 033 598), renter og avdrag (kr 182 289), kabel-TV/bredbånd (kr 146 640) samt inntekter fra utleiemegler (kr 145 815).

Driftskostnadene utgjorde kr 1 430 646, en betydelig forbedring sammenlignet med kr 1 736 622 i 2024. Nedgangen skyldes i hovedsak lavere kostnader til reparasjon og vedlikehold, som i 2024 var vesentlig høyere som følge av større enkeltarbeider. Driftsresultatet ble kr 77 696, mot -kr 176 997 året før.

Etter finanskostnader på kr 112 080, knyttet til renter på sameiets felles lån, ble årsresultatet -kr 34 269 (2024: -kr 293 977). Dette er en klar forbedring fra foregående år og bedre enn budsjettert underskudd på kr 51 129. Underskuddet er i sin helhet overført til annen egenkapital.

### Balanse og gjeld

Per 31.12.2025 hadde sameiet totale eiendeler på kr 362 160, hvorav kr 257 813 var bankinnskudd. Sameiets egenkapital er negativ med kr -1 137 038. Dette er en kjent og forklart situasjon i eierseksjonssameier: vedlikehold og oppgraderinger finansiert gjennom felles

Sensitivity: Internal

låneopptak kostnadsføres løpende, mens eventuelle verdiøkninger tilfaller den enkelte sameier og ikke reflekteres i sameiets balanse.

Sameiet har ett annuitetslån med opprinnelig lånesum på kr 1 500 000. I 2025 ble det nedbetalt kr 80 736, og restlånet per 31.12.2025 er kr 1 419 264. Lånet har en rente på 6,3 % og forfaller til innfrielse 15. mai 2028.

**Kostnadsreduserende tiltak**

Det er både i løpet av 2025 og ved inngangen til 2026 iverksatt flere tiltak for å redusere sameiets faste kostnader. Det er inngått avtale med nytt forsikringsselskap, noe som gir en årlig besparelse på over kr 20 000. Videre er det besluttet å bytte internettleverandør og gå over til fiber, noe som vil redusere kostnaden per seksjon med om lag kr 350 per måned. Overgangen til fiber gjennomføres i juni 2026, og besparelsen er besluttet øremerket til styrking av sameiets vedlikeholdsfond.

I forbindelse med budsjettbehandlingen for 2026 ble det vedtatt å øke sameieavgiftene med 5 %, med virkning fra 1. januar 2026.

## Fremtidsutsikter

Styret budsjetterer med et overskudd på kr 45 152 for 2026, basert på inntekter på kr 1 684 876 og kostnader på kr 1 540 124. Finanskostnadene forventes å avta i takt med fortsatt nedbetaling av lån.

Etter et år med mye grunnleggende oppbyggingsarbeid mener styret at sameiet nå står bedre rustet for en mer planmessig og forutsigbar drift fremover.

## Fortsatt drift

Styret bekrefter at årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift, og at denne forutsetningen er til stede.

*Oslo,*

My Linda Helena Muratori – Styrets leder

Matilda Gabrielle Pauchard Hånde – Styremedlem

Jan Kristian Hellener – Styremedlem

Audun Marius Sletto Aasen – Styremedlem

Sensitivity: Internal

# Sameiet Camilla Collettsvei 11

# 2025

Document ID: e702019e-8254-46b9-8ca9-57d1e5414234

# Årsregnskap for Sameiet Camilla Collettsvei 11

Alle beløp i NOK

| | Note | 2025 | 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| Driftsinntekter | | 1 508 342 | 1 559 625 | 1 475 295 | 1 684 876 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | **1** | **1 508 342** | **1 559 625** | **1 475 295** | **1 684 876** |
| | | | | | |
| Avskrivninger | 2 | 85 004 | 145 724 | 145 724 | 145 724 |
| Vaktmestertjeneste | | 124 605 | 75 828 | 80 200 | 82 400 |
| Renhold | | 35 922 | 31 042 | 32 300 | 37 300 |
| Kabel-TV/Bredbånd | | 149 031 | 147 825 | 153 800 | 152 500 |
| Kommunale avgifter | | 349 417 | 321 650 | 362 000 | 359 200 |
| Strøm og nettleie | | 239 296 | 249 088 | 304 800 | 262 200 |
| Andre driftskostnader | 3 | 18 685 | 9 637 | 11 100 | 19 000 |
| Reparasjon og vedlikehold | 3 | 146 843 | 487 545 | 52 600 | 190 400 |
| Eksterne tjenester | 3 | 106 834 | 101 925 | 106 500 | 110 800 |
| Serviceavtaler | 3 | 49 651 | 53 259 | 38 900 | 42 900 |
| Forsikringer | | 112 217 | 101 495 | 110 600 | 123 500 |
| Andre kostnader | 3 | 13 141 | 11 604 | 12 000 | 14 200 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **1 430 646** | **1 736 622** | **1 410 524** | **1 540 124** |
| **DRIFTSRESULTAT FØR IN:** | | **77 696** | **-176 997** | **64 771** | **144 752** |
| **DRIFTSRESULTAT:** | | **77 696** | **-176 997** | **64 771** | **144 752** |
| | | | | | |
| Finansinntekter | | 115 | 0 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | | 112 080 | 116 980 | 115 900 | 99 600 |
| **SUM NETTO FINANSPOSTER** | | **-111 965** | **-116 980** | **-115 900** | **-99 600** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **-34 269** | **-293 977** | **-51 129** | **45 152** |
| **Resultat** | | **-34 269** | **-293 977** | **-51 129** | **45 152** |
| | | | | | |
| **Overført annen egenkapital** | | **-34 269** | **-293 977** | **0** | **0** |
| **SUM DISPONERT** | | **-34 269** | **-293 977** | **0** | **0** |

Document ID: e702019e-8254-46b9-8ca9-57d1e5414234

# Balanse

## Sameiet Camilla Collettsvei 11

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| Maskiner og anlegg | 2 | 0 | 85 004 |
| **Sum varige driftsmidler** | | **0** | **85 004** |
| **Sum anleggsmidler** | | **0** | **85 004** |
| Kundefordringer | | 4 174 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 100 173 | 94 394 |
| **Sum fordringer** | | **104 347** | **94 394** |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 4 | 257 813 | 432 981 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **362 160** | **527 376** |
| **SUM EIENDELER** | | **362 160** | **612 380** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| Annen egenkapital | | -1 137 038 | -1 102 769 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **-1 137 038** | **-1 102 769** |
| **SUM EGENKAPITAL** | **5** | **-1 137 038** | **-1 102 769** |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 6 | 1 419 264 | 1 569 498 |
| **Sum annen langsiktig gjeld** | | **1 419 264** | **1 569 498** |
| Leverandørgjeld | | 55 028 | 111 944 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 24 906 | 33 707 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **79 934** | **145 651** |
| **SUM GJELD** | | **1 499 198** | **1 715 149** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **362 160** | **612 380** |

OSLO, /
Sameiet Camilla Collettsvei 11

My Linda Helena Muratori
Styrets leder

Matilda Gabrielle Pauchard Hånde
Styremedlem

Jan Kristian Hellener
Styremedlem

Audun Marius Sletto Aasen
Styremedlem

Document ID: e702019e-8254-46b9-8ca9-57d1e5414234

## Noter til årsregnskapet

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Foretakets virksomhet består av eiendomsforvaltning og drift av fast eiendom.
Foretaket drives i Oslo, Norge.

**Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.**
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

**Varige driftsmidler**
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

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

**Inntekter**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**Lønn**
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Document ID: e702019e-8254-46b9-8ca9-57d1e5414234

## Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

| | 2025 |
|---|---|
| Fakturerte felleskostnader | 1 033 598 |
| Fakturert renter og avdrag | 182 289 |
| Fakturert Kabel-TV/Bredbånd | 146 640 |
| Inntekt fra utleiemegler | 145 815 |
| **Sum driftsinntekter** | **1 508 342** |

## Note 2 Anleggsmiddel

| | Bergvarmeinstallasjon |
|---|---|
| Anskaffelseskost 01.01. | 667 900 |
| Tilganger i året | 0 |
| Avgang | 0 |
| **Anskaffelseskost 31.12.** | **667 900** |
| Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12 | 667 900 |
| **Balanseført verdi 31.12.** | **0** |
| | |
| Årets avskrivninger | 85 004 |
| **Sum av- og nedskrivninger** | **85 004** |

## Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

| | 2025 |
|---|---|
| Andre driftskostnader eiendom | 6 627 |
| Utlegg – blomsterpotter | 5 676 |
| Avgift usortert avfall – Easyavfall AS | 6 382 |
| **Sum andre driftskostnader** | **18 685** |

Document ID: e702019e-8254-46b9-8ca9-57d1e5414234

Reparasjon og vedlikehold

| | 2025 |
|---|---|
| Rep. og vedlikehold bygning | 43 576 |
| Utlegg – bytting av 2 stk soil og grenrør | 50 000 |
| Rør isolasjon – Recover AS | 23 309 |
| Heis andre kostnader | 17 506 |
| Sjekket programmering og testet alarm – KONE AS | 12 452 |
| **Sum reparasjon og vedlikehold** | **146 843** |

Eksterne tjenester

| | 2025 |
|---|---|
| Revisjon – Blom & Fossan AS | 14 478 |
| Andre konsulenthonorarer | 6 768 |
| Forretningsførsel og regnskap | 73 100 |
| Tredjepartsopplysninger | 9 988 |
| Lovpålagt kundekontroll og internrevisjon | 2 500 |
| **Sum eksterne tjenester** | **106 834** |

Serviceavtaler

| | 2025 |
|---|---|
| Bekjempelse av skjeggkre – Anticimex A/S | 2 000 |
| Heis serviceavtale – Avarn Security AS | 14 343 |
| Heis serviceavtale – KONE AS | 33 308 |
| **Sum serviceavtaler** | **49 651** |

Document ID: e702019e-8254-46b9-8ca9-57d1e5414234

Andre kostnader

| | 2025 |
|---|---|
| Lisens og systemkostnader | 6 000 |
| Kontingent | 2 933 |
| Bank- og kortgebyrer | 3 298 |
| Tap på fordringer | 734 |
| MVA-kostnader fra inkassoselskap | 176 |
| **Sum andre kostnader** | **13 141** |

## Note 4 Drift- og bundne midler

| | 2025 |
|---|---|
| Driftskonto | 257 813 |
| Skattetrekkskonto | 0 |
| **Saldo per 31.12.** | **257 813** |

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 0,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2025 utgjorde kr 0,-

## Note 5 Negativ egenkapital

| | Annen EK |
|---|---|
| Saldo 01.01. | -1 102 769 |
| Årsresultat | -34 269 |
| **Saldo 31.12** | **-1 137 038** |

Egenkapitalen i selskapet er negativ. Dette skyldes at vedlikehold/oppgraderinger er finansiert ved opptak av lån. I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Document ID: e702019e-8254-46b9-8ca9-57d1e5414234

**Note 6 Langsiktig gjeld**

| | 2025 |
|---|---|
| Opprinnelig lånesum | 1 500 000 |
| Restlån per 01.01. | 1 500 000 |
| Nedbetalt i år | 80 736 |
| **Restsaldo per 31.12.** | **1 419 264** |

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 15.05.2028
Renter: 6,3%

Sameiet hadde per 31.12.2025 gjeld på kr. 1 419 264,- til kredittinstitusjoner, derav kr. 0,- er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Document ID: e702019e-8254-46b9-8ca9-57d1e5414234

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

**Important**: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



**SEALED**

Document ID: e702019e-8254-46b9-8ca9-57d1e5414234

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

**These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.**

2026-04-15 18:26:10 UTC+00:00

**Matilda Gabrielle Hånde**

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-4206812

2026-04-16 07:17:33 UTC+00:00

**My Linda Helena Muratori**

bankID

NO BankID - 9578-5994-4-2995680

2026-04-16 08:23:25 UTC+00:00

**Jan Kristian Hellener**

bankID

NO BankID - 9578-5998-4-3487706

2026-04-16 10:50:37 UTC+00:00

**Audun Marius Sletto Aasen**

bankID

NO BankID - 9578-5998-4-2674761

Document ID: e702019e-8254-46b9-8ca9-57d1e5414234

BLOM & FOSSAN
statsautoriserte revisorer

Til årsmøtet i Sameiet Camilla Collettsvei 11

## Uavhengig revisors beretning

*Konklusjon*
Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Camilla Collettsvei 11 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

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

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

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

BLOM & FOSSAN
statsautoriserte revisorer

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Strømmen, 15.04.2026
Blom & Fossan AS

Gunnar Fossan
statsautorisert revisor

# Kjellerleiligheten

Camilla Colletts Vei 11 · Regulering og salg

Presentasjon for generalforsamling 2026

## Situasjonen i dag



**Sameiet eier en kjellerleilighet på ca. 40 kvm.**

- Leiligheten har vært leid ut for kr 13 300/mnd (kr 162 000/år)
- Camilla Collettes Vei 11 mottar ca. **145,000 per år.**
- To boder (nr. 23 og 24) er inkorporert i leiligheten uten godkjenning fra kommunen
- Leiligheten er ikke godkjent som selvstendig boenhet – dette må gjøres før salg
- Leietakeren har nå flyttet ut - vi har anledning til å regularisere
- EIE har gjennomført verdivurdering og estimerer kr 3 800 000 forutsatt godkjenning og seksjonering
- Ny seksjon vil betale felleskostnader på ca. 45,600 NOK per år.

**ca. 57 kvm**

Størrelse

**12 100 kr**

Månedlig leie

**3.8 -4.5m NOK**

Est. salgsverdi

# Hva må gjøres? — Prosessen



**1**

### Søknad: Innlemmelse av areal

*Hjorth Arkitekter*

Opptegning av eksisterende og ny planløsning. Bodene 23 og 24 innlemmes formelt. Oslo kommune behandler søknaden.

**2–4 mnd**

**2**

### Søknad: Bruksendring til bolig

*Hjorth Arkitekter + håndverker*

Bruksendring fra sekundærareal til godkjent bolig. Brannprosjektering er inkludert i Hjorths tilbud. Fysiske branntiltak må gjennomføres (eget pristilbud innhentes).

**2–4 mnd**

**3**

### Seksjonering og salg

*Kartverket + EIE megling*

Etter godkjenning sendes seksjoneringssøknad til Kartverket. Leiligheten selges som selvstendig eierseksjon. Ny eier betaler felleskostnader til sameiet (kr 2 700/mnd).

**1–2 mnd**

*Hjorth Arkitekter er engasjert — timepris kr 1 450/t eks. mva. To søknader + seksjonering = total estimert 58 timer.*

# Prosjektbudsjett — Kostnadsestimat



| Kostnadspost | Beskrivelse / kommentar | Inkl. mva |
|---|---|---|
| **Arkitekthonorar — Hjorth Arkitekter** | 58 timer × kr 1 450 inkl. buffer og seksjonering | **ca. 105 000 kr** |
| **Offentlige gebyrer** | Kommunen, Kartverket, nabovarsel, tinglysing | **ca. 55 000 kr** |
| **Branntiltak / tekniske oppgraderinger** | Brannprosjektering er inkludert hos Hjorth. Fysiske tiltak (dører, tetting etc.) er IKKE priset. | **ukjent *** |
| **Buffer / uforutsett (10 %)** | Anbefalt buffer for regulatorisk usikkerhet | **ca. 16 000 kr **** |
| **TOTAL — eks. branntiltak (ukjent kostnad)** | | **ca. 176 000 kr** |

** Branntiltak: Hjorths tilbud dekker kun prosjektering (tegninger/dokumentasjon). Fysiske tiltak (brannklassede dører, tetting, evt. slokkingsanlegg) må prises av håndverker. ** Buffer beregnet på arkitekt + gebyrer.*

# De to salgsalternativene



Case 1

## Salg uten bakgård

| | |
|---|---|
| Salgspris | 3 800 000 kr |
| Ark. + gebyrer + buffer | ca. 176 000 kr |
| Branntiltak | ukjent |
| Meglerkostnader | ca. 116 000 kr |
| **NETTO SALGSPROVENY** | **ca. 3 500 000 kr** |

Case 2

## Salg med bruksrett til bakgård

| | |
|---|---|
| Salgspris (3 800 000 + 500 000) | 4 300 000 kr |
| Ark. + gebyrer + bakgård + buffer | ca. 201 000 kr |
| Branntiltak | ukjent |
| Meglerkostnader | ca. 126 000 kr |
| **NETTO SALGSPROVENY** | **ca. 4 000 000 kr** |

Sameiet Camilla Colletts vei 11.

**HUSORDENSREGLER**

1. Formålet med disse reglene er at Camilla Colletts vei 11 skal være et hyggelig sted å bo, at vi tar hensyn til hverandre og bidrar til trivsel og trygghet.

2. Alle dører til fellesarealene skal til enhver tid være låst. Beboerne må være spesielt oppmerksomme på at ytterdørene går i lås ved hver passering. Alle må være med og passe på at uvedkommende ikke får adgang til gården. Ytterdørene må kun åpnes for besøkende til egen leilighet.

3. Alle beboere skal gjøre seg kjent med den oppslåtte branninstruksen. Det skal være tilstrekkelig antall røykvarslere og brannslukningsapparater i hver leilighet. Brannbalkonger skal holdes ryddige og evt. skjermer skal kunne åpnes fra begge sider.

4. Seksjonseiere og leietagere har selv ansvar for at vannkraner stenges forsvarlig, og at rom som vannledninger går gjennom holdes frostfrie. Sluk på bad skal regelmessig renses. Ved besøk av rørlegger skal det påsees at det monteres stoppekraner derhvor det er formålstjenlig.

5. Navneskilt til porttelefon ~~og postkasse~~ skal bestilles fra styret, og navneskilt til postkassen skal være hvitt~~hvit~~ med navn i svarte versaler, ~~via vaktmesteren~~ slik at det enhetlige preg opprettholdes.

6. Vinduer og balkongdører må ikke skiftes uten typegodkjennelse av styret. Bygget er på Byantikvarens gule liste. Likeledes skal alle andre fasadeendringer og større bygningsmessige endringer godkjennes av styret på forhåndforhand. Eksempelvis skal fjerning av vegger, flytting av våtrom og kjøkken godkjennes av styret på forhåndforhand. (se vedtekter §18)

7. Entredører, balkongdører og vinduer er deler av leilighetene. Vedlikehold av disse så vel som indre vedlikehold er derfor hver enkelt seksjonseiers ansvar. (se vedtekter §4)

8. Det er ikke tillatt å montere vifter som blåser luft ut i luftekanalene eller gjennom yttervegg.

9. Radio/TV/musikkanlegg må brukes med omtanke og moderat lydnivå i hverdagen, av hensyn til at det er lyttt i gåarden. Det skal være ro mellom kl. 2300 og 0700 slik at naboene ikke sjeneres. Ved spesielle anledninger, f.eks. ved oppussing og fester, skal naboene varsles i forveien ved at det settes opp et oppslag i begge oppgangene på tavlen i 1. etasje. Slikt varsel fritar dog ikke for ata vise hensyn. Støyende arbeid må ikke utføres før kl 0800 eller ~~lørdager~~ etter kl. 1600 maåndag-lørdag og er~~heller~~ ikke tillatt på søn- og helligdager.

10. Heisene må ikke brukes ved flytting og heller ikke for frakt av byggemateriale eller avfall.

11. Røyking på balkonger er forbudt mellom kl 2200 og kl 0800 hver dag. Sneiper etc må ikke kastes fra balkongene eller på fortauet. Ved utleie skal eier av leiligheten påse at kontrakten inneholder

**Formatted:** Font: 12 pt, Font colour: Auto

**Formatted:** Font: 12 pt, Font colour: Auto

**Formatted:** Font: 12 pt, Font colour: Auto

**Formatted:** Font: 12 pt, Font colour: Auto

**Formatted:** Font: 12 pt, Font colour: Auto

**Formatted:** Font: 12 pt, Font colour: Auto

**Formatted:** Font: 12 pt, Font colour: Auto

**Formatted:** Font: 12 pt, Font colour: Auto

et forbud mot røyking inne i leiligheten.

~~11.~~12. Tepper og sengetøy må ikke ristes fra balkongene.

~~12.~~13. Sluk på balkonger skal til enhver tid holdes åpne. Snø og is på balkongene må fjernes ved behov.

~~13.~~14. Private gjenstander skal ikke oppbevares i trappeoppgangene eller fellesarealer i kjeller og på loft. Styret forbeholder seg retten til å fjerne private gjenstander som befinner seg i fellesrommene uten nærmere varsel.

~~14.~~15. ~~Dyrehold skal godkjennes av styret. Dyreeierne må følge mattilsynets/ myndighetenes retningslinjer for godt dyrehold og den til enhver tid gjeldende lov.~~ Dyrehold skal ikke være til utilbørlig sjenanse for andre beboere. Dyreeierne må følge mattilsynets/ myndighetenes retningslinjer for godt dyrehold og den til enhver tid gjeldende lov. ~~Eiere av hund/ katt plikter straks a fjerne sitt dyrs evt. avføring på gardsplassen og på fortauet.~~

~~15.~~16. Søppelskapene med kontainere skal kun brukes til husholdningsavfall. Renovasjonsetatens regler for husholdningsavfall og kildesortering skal følges etter hvert som det iverksettes nye tiltak. ~~Reklame etc. skal ikke legges ved postkassene men tas med inn og kastes på vanlig mate.~~

~~16.~~17. Sykler skal parkeres i sykkelbo~~d~~ken, ved pullertene utenfor eller de rom den enkelte sameier har til rådighet. Bilparkering på fortauet foran garden er ikke tillatt.

~~17.~~18. Tap av nøkler til inngangsdører og til eiendommens fellesarealer skal meldes styret~~vaktmester~~.

~~18.~~19. Leietageres navn og telefonnr skal fortløpende meldes til sameiets styre.

~~19.~~20. Klager eller interessekonflikter vedr. orden og oppførsel bør i første rekke loses av de berørte seksjonseiere, leietagere (eller fremleietagere) idet den aktuelle sak oppstår. Fører ikke dette frem, skal styret~~s leder eller forretningsfører~~ kontaktes skriftlig.

~~20.~~21. Seksjonseier eller deres eventuelle leietagere (og fremleietagere) som ikke retter seg etter allment aksepterte regler for god oppførsel, er økonomisk ansvarlig for skade/ubehag påført andre seksjonseiere, leietagere eller fremleietagere.

~~21.~~22. Sameiere eller deres leieboere som ikke retter seg etter allment aksepterte regler for god oppførsel er økonomisk og moralsk ansvarlig for skader/ubehag påført andre seksjonseiere, leieboere eller fremleietagere.

~~22. Peiser skal ikke brukes dersom det sjenerer andre i gården.~~

*Revidert: 07~~8~~.05.26~~19~~*

**Borettslaget Smedgata 43**

Protokoll fra ordinær generalforsamling

Dato: 18. mars 2026

Sted: Aktivitetshuset, Kolstadgata 1

**Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:**

**1.1 Valg av møteleder**

Forslag til vedtak: Som møteleder velges Steffen Tronstad.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

**1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne.**

Forslag til vedtak: Marie Steffens ble valgt som protokollvitne, mens Steffen Tronstad ble foreslått som protokollfører.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

**1.3 Registrering av stemmeberettigede**

Antall fremmøtte på møtet var 7 andelseiere, med tillegg av to fullmakter. Totalt 9 andelseiere var representert på møtet.

Vedtak: Godkjent.

**1.4 Godkjenning av møteinnkallingen**

Vedtak: Godkjent.

**2. Styrets årsrapport**

Forslag: Styrets årsrapport tas til orientering.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Document ID: 2efce911-d33e-4f67-8fe2-b0375995006e7

**3. Årsregnskap for 2025**

Forslag: Årsregnskapet godkjennes og årets resultat føres mot egenkapital.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

**4. Budsjett 2026**

Forslag: Styrets budsjett tas til orientering.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

**5. Godtgjørelse til styret**

Forslag: Godtgjørelse på kr. 50 774 inkludert arbeidsgiveravgift foreslås godkjent.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

**6. Valg av tillitsvalgte**

Kandidater til styreverv:
Styreleder velges særskilt. Det foreslås følgende kandidat(er):
Steffen Tronstad stiller til gjenvalg som styreleder for et år.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Det skal velges to styremedlemmer. Det foreslås følgende kandidat(er):
Solbjørg Hansen stiller til gjenvalg som styremedlem for et år .
Nina Hellvik stiller til valg som styremedlem for et år.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Det skal velges to varamedlemmer. Det foreslås følgende kandidat(er):
Maria Steffens stiller til gjenvalg som varamedlem for et år.
Martine Helen Flatlie stiller til gjenvalg som varamedlem for et år.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Document ID: 2efce911-d33e-4f67-8fe2-b0375995006e7

Kandidater til valgkomite:
Det skal velges et medlemme til valgkomiteen.
Følgende kandidat(er) foreslås til vervet:
Christopher Sjuve stiller til gjenvalg til valgkomiteen for et år.

Møtet ble avsluttet kl. 18.10. De fremmøtte snakket litt mer uformelt om diverse praktiske temaer, og styret sender en oppsummering av dette på fellesmail til eierne.

Marie Steffens/ sign.

Protokollvitne

Steffen Tronstad/ sign.

Protokollfører

Document ID: 2efce911-d33e-4f67-8fe2-b0375995506e7

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

**Important**: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



**SEALED**

Document ID: 2efce911-d33e-4f67-8fe2-b0375995006e7

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

**These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.**

2026-03-19 09:13:01 UTC+00:00

**Marie Steffens**

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-1379268

2026-03-19 09:28:45 UTC+00:00

**Steffen Tronstad**

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-1914790

Document ID: 2efce911-d33e-4f67-8fe2-b0375995506e7

**VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET CAMILLA COLLETTS VEI 11.**
Vedtatt i sameiermøte den 29.03.99 med endringer 06.11.2012 og 29.04.19, i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

## § 1. Navn, forretningskontor og formål.

Eierseksjonssameiet Camilla Colletts vei 11 (heretter kalt sameiet) har forretningskontor i Dronningensgate 6, 0157 Oslo. Sameiet består av 27 boligseksjoner og 4 nærings-seksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 03.05.75.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 213 bnr 45 i Oslo kommune med fellesanlegg av enhver art.

## § 2. Organisering av sameiet, råderett.

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

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

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

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

## § 3. Fellesutgifter.

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen om ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameierbrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. 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.

## § 4. Vedlikehold.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å

holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

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

**§ 5. Vedlikeholdsfond.**

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgifter.

**§ 6. Registrering av seksjonseiere.**

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering innen en måned etter overtagelse.

**§ 7 Styret.**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og tre andre medlemmer samt to varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere enn tre medlemmer. Styreleder og styrets medlemmer velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år ad gangen, slik at to velges hvert år. Varamedlemmene velges på samme måte for et år ad gangen. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

**§ 8. Styrets kompetanse.**

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

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og et styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

**§ 9. Om styremøtet.**

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

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som

stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

## § 10. Om årsmøtet.

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

I årsmøter har hver seksjon en stemme.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og et ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår.
Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av seksjonseierne.
Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## § 11. Innkalling til årsmøtet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skat på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, se vedtektenes § 13, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest åtte dager før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

**§ 12. Saker som skal behandles på ordinært årsmøte.**

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer.
-Andre saker som er nevnt i innkallingen.

**§ 13. Møteledelse og flertallskrav.**

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.

- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.

- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.

- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall.

. tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

## § 14. Revision og regnskap.

Sameiets revisor som skal være statsautorisert eller registrert, velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel

## § 15. Forretningsfører.

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

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

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

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

## § 16. Mislighold.

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven§ 38.

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

## § 17. Fravikelse.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner§ 39.

## § 18. Bygningsmessige arbeider.

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

Forandringer i de enkelte seksjoner må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Det skal fremlegges tegninger som entydig viser hvordan det var før endringene og hvordan det skal bli når endringene er gjennomført. Dette gjelder også tilbygg/påbygg og andre arbeider som ikke skal meldes til bygningsmyndighetene. Hvis

det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

## § 19. Endringer i vedtektene.

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

## § 20: Habilitetsregler for årsmøte.

På årsmøtet kan ingen 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.

## § 21. Forholdet til lov om eierseksioner.

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

Camilla Colletts vei 11.

# HUSORDENSREGLER FOR SEKSJONSEIERE/ BEBOERE/ LEIETAKERE

1. Formålet med disse regler er at Camilla Colletts vei 11 skal være et hyggelig sted å bo, at vi tar hensyn til hverandre og bidrar til trivsel og trygghet.

2. Alle dører til fellesarealene skal til enhver tid være låst. Beboerne må være spesielt oppmerksomme på at ytterdørene går i lås ved hver passering. Alle må være med og passe på at uvedkommende ikke får adgang til gården. Ytterdørene må kun åpnes for besøkende til egen leilighet.

3. Alle beboere skal gjøre seg kjent med den oppslåtte branninstruksen. Det skal være tilstrekkelig antall røykvarslere og brannslokningsapparater i hver leilighet. Brannbalkonger skal holdes ryddige og skal kunne åpnes fra begge sider.

4. Seksjonseiere og leietagere har selv ansvar for at vannkraner stenges forsvarlig, og at rom som vannledninger går gjennom holdes frostfrie. Sluk på bad skal regelmessig renses. Ved besøk av rørlegger skal det påsees at det monteres stoppekraner hvor det er formålstjenlig.

5. Navneskilt til porttelefon og postkasse skal bestilles via vaktmesteren slik at det enhetlige preg opprettholdes.

6. Vinduer må ikke skiftes uten typegodkjennelse av styret. Likeledes skal alle andre fasadeendringer og større bygningsmessige endringer godkjennes av styret på forhånd. Eksempelvis skal fjerning av vegger, flytting av våtrom og kjøkken godkjennes av styret på forhånd. (se vedtekter § 18)

7. Entredører, balkongdører og vinduer er deler av leilighetene. Vedlikehold av disse så vel som indre vedlikehold er derfor hver enkelt seksjonseiers ansvar. (se vedtekter § 4)

8. Det er ikke tillatt å montere vifter som blåser luft ut i luftekanalene eller gjennom yttervegg.

9. Radio/TV/musikkanlegg må brukes med omtanke og moderat lydnivå i hver-dagen, under hensyntagen til at det er lydt i gården. Det skal være ro mellom kl. 2300 og 0700 slik at naboene ikke sjeneres. Ved spesielle anledninger, f.eks. ved oppussing og fester, skal naboene varsles i forveien ved at det settes opp et oppslag i begge oppgangene på tavlen i 1. etasje. Slikt varsel fritar dog ikke for å vise hensyn. Støyende arbeid må ikke utføres lørdager etter kl. 1600 og heller ikke på søn- og helligdager.

10. Oppslåtte regler om bruk av heisene skal følges.

11. Røyking på balkonger er forbudt mellom kl 2200 og kl 0800 hver dag. Sneiper etc må ikke kastes fra balkongene eller på fortauet.

12. Tepper og sengetøy må ikke ristes fra balkongene.

13. Sluk på balkonger skal til enhver tid holdes åpne. Snø og is på balkongene må fjernes ved behov.

14. Private gjenstander skal ikke oppbevares i trappeoppgangene eller fellesarealer i kjeller og på loft. Styret forbeholder seg retten til å fjerne private gjenstander som befinner seg i fellesrommene uten nærmere varsel.

15. Dyrehold skal godkjennes av styret. Dyreeierne må følge mattilsynets/ myndighetenes retningslinjer for godt dyrehold og den til enhver tid gjeldende lov. Dyrehold skal ikke være til utilbørlig sjenanse for andre beboere. Eiere av hund/ katt plikter straks å fjerne sitt dyrs evt. avføring på gårdsplassen og på fortauet.

16. Søppelskapene med kontainere skal kun brukes til husholdningsavfall. Renovasjonsetatens regler for husholdningsavfall og kildesortering skal følges etter hvert som det iverksettes nye tiltak. Reklame etc. skal ikke legges ved postkassene men tas med inn og kastes på vanlig måte.

17. Sykler skal parkeres i sykkelboken, ved pullertene utenfor eller de rom den enkelte sameier har til rådighet. Bilparkering på fortauet foran gården er ikke tillatt.

18. Tap av nøkler til inngangsdører og til eiendommens fellesarealer skal meldes vaktmester.

19. Leietageres navn skal fortløpende meldes til sameiets styre.

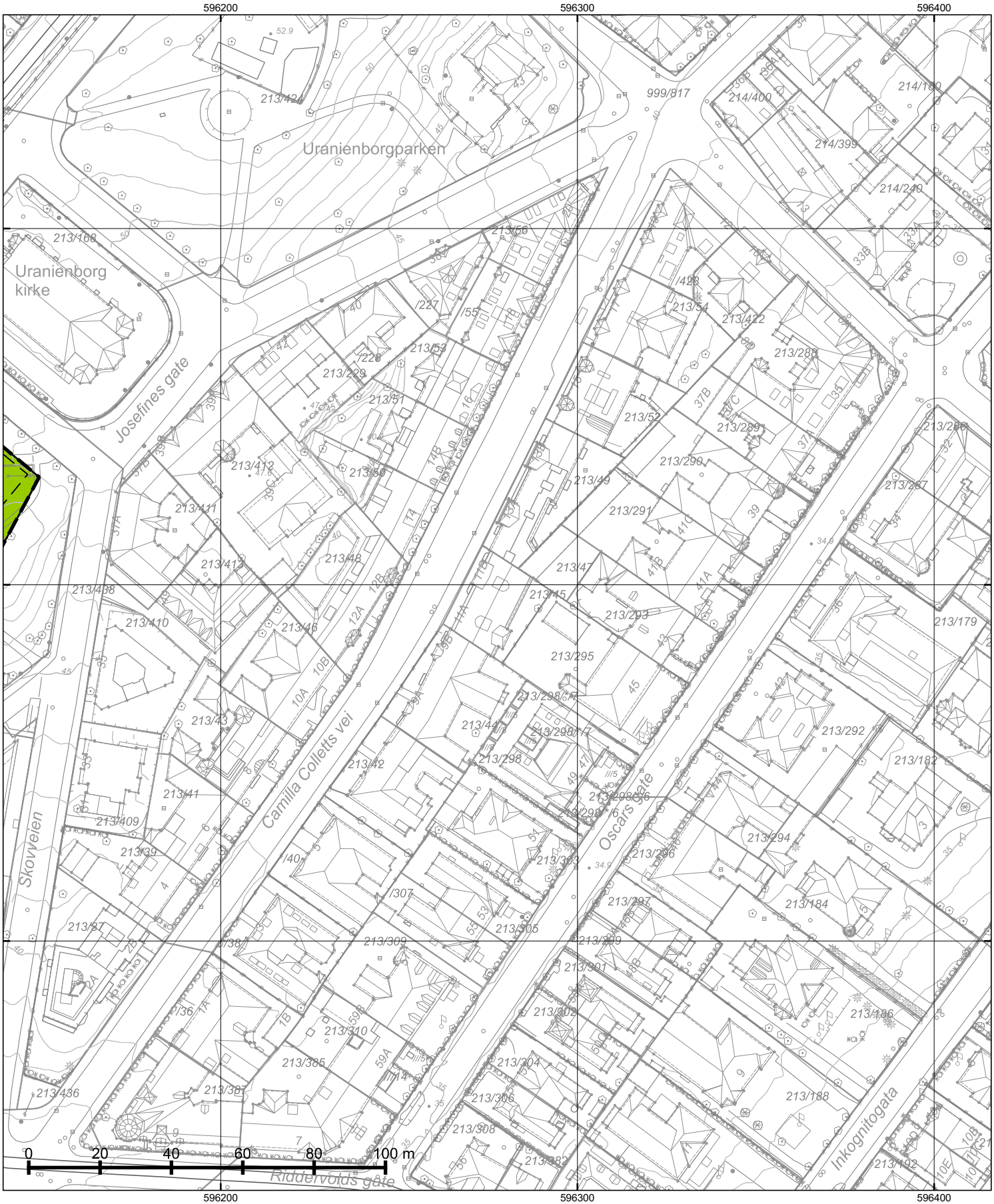
20. Klager eller interessekonflikter vedr. orden og oppførsel bør i første rekke løses av de berørte seksjonseiere, leietagere (eller fremleietagere) idet den aktuelle sak oppstår. Fører ikke dette frem, skal styrets leder eller forretningsfører kontaktes skriftlig.

21. Seksjonseier eller deres eventuelle leietagere (og fremleietagere) som ikke retter seg etter allment aksepterte regler for god oppførsel, er økonomisk ansvarlig for skade/ubehag påført andre seksjonseiere, leietagere eller fremleietagere.

22. Sameiere eller deres leieboere som ikke retter seg etter allment aksepterte regler for god oppførsel er økonomisk og moralsk ansvarlig for skader/ubehag påført andre seksjonseiere, leieboere eller fremleietagere.

23. Peisene skal ikke brukes dersom det sjenerer andre i gården.

*Revidert: 08.05.19*




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

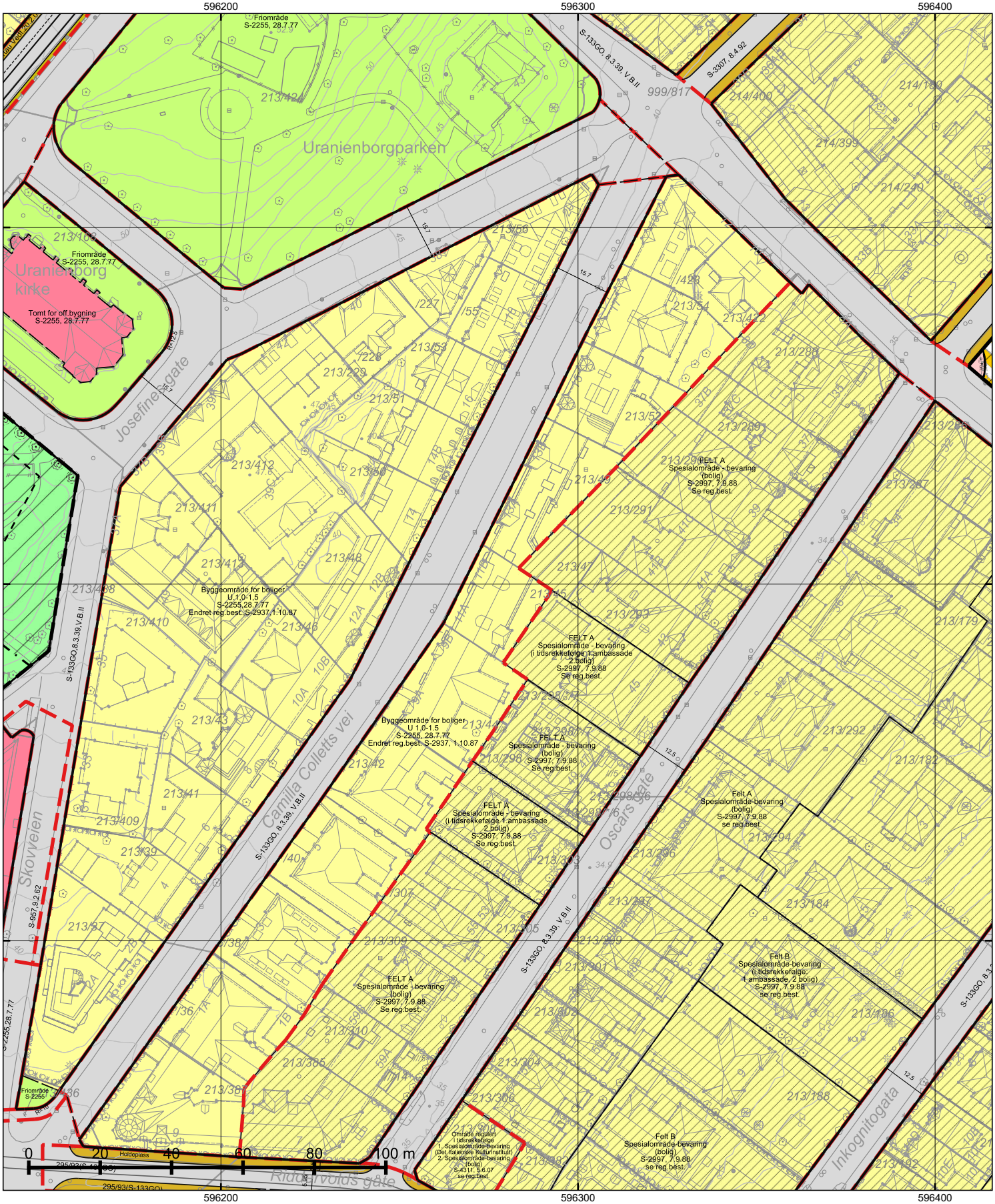
## Reguleringskart

**– 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: 164115/ 86541429
Deres ref.:
Adresse: Camilla Colletts vei 11
Kommentar:
Gnr/Bnr: 213/45

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: 13.10.2026
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: 164115/ 86541429
Adresse: Camilla Colletts vei 11
Gnr/Bnr: 213/45

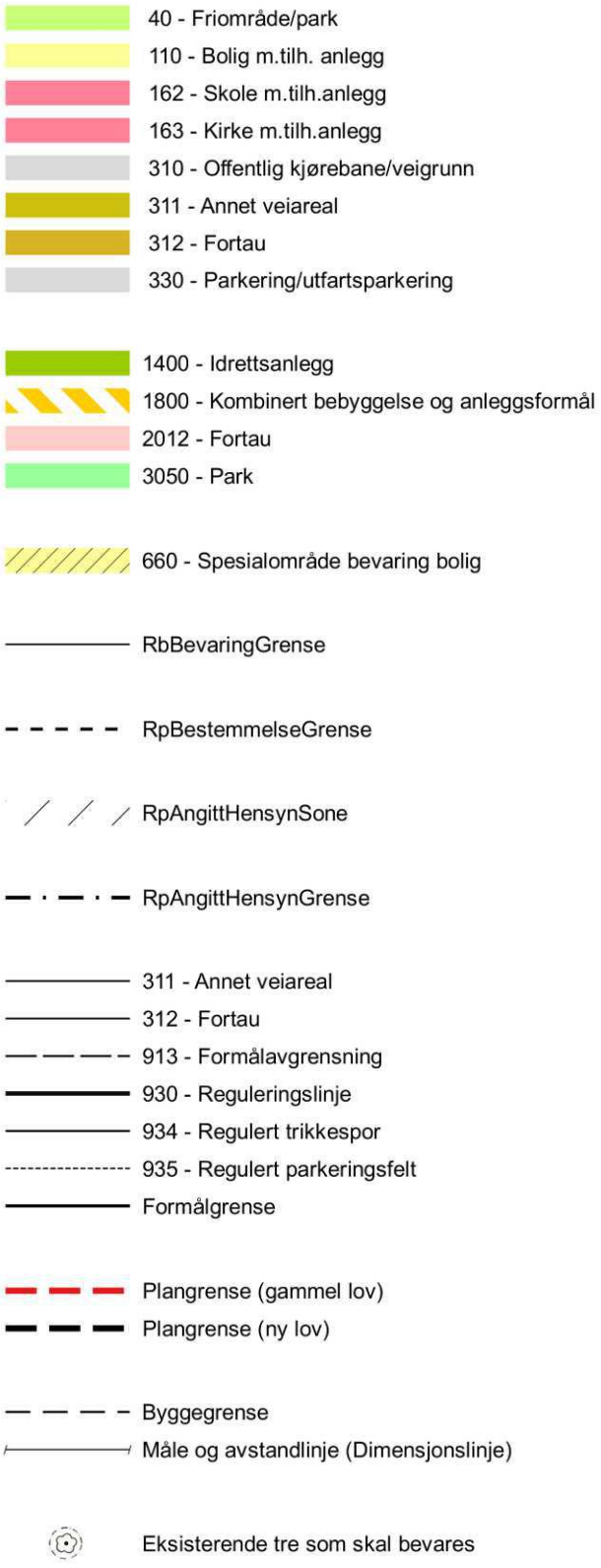
Deres ref.:

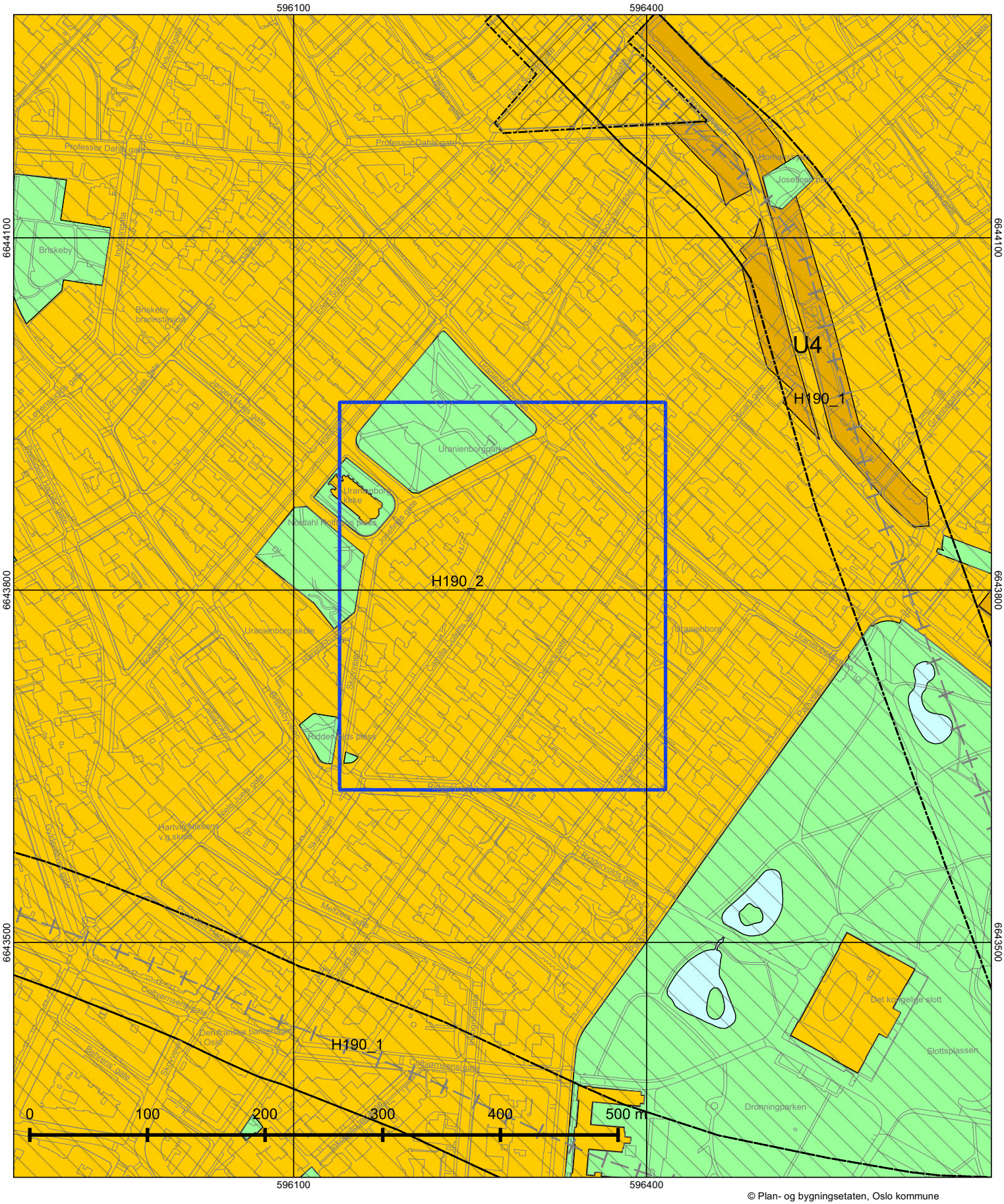
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164115/86541429
Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

# Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

# S-2255

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

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

**Vedtaksdato:** 28.07.1977

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** 197701394

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

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

**Knytning(er) mot andre planer:** V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 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.***

# Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 213, Bruksnr 45, Seksjonsnr 7 | **Kommune:** | 0301 | Oslo |
| | | **Bydel:** | 5 | Frogner |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Camilla Colletts vei 11 A, gatenr 11023 | **Grunnkrets:** | 704 | Uranienborg rode 4 |
| (fra bruksenhet) | 0258 Oslo | **Valgkrets:** | 504 | Uranienborg skole |
| | | **Kirkesogn:** | 1010401 | Uranienborg |
| | | **Tettsted:** | 801 | Oslo |

## Eiendomsopplysninger

### Matrikkel:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. eierseksjon | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | |
| **Etableringsdato:** | 03.06.1975 | **Har festegrunn:** | Nei | **Formål:** | Bolig |
| **Areal:** | | **Skyld:** | | **Sameiebrøk:** | 21/1 000 |
| **Arealkilde:** | | | | **Areal felles tomt:** | 531,1 kvm |
| **Arealmerknad:** | | | | | |

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

### Forretninger:

Ingen forretninger registrert på matrikkelenheten.

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

### Opplysninger om boliger/bruksenheter:

| Adresse | Nr | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Camilla Colletts vei 11 A | U0101 | Bolig | | Kjøkken | | 1 | 1 |

### Bygningsopplysninger:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Varehandel, reparasjon av motorvogner | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | 02.03.1932 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bygningsstatus: | Ferdigattest | BRA bolig: | 1 600,0 | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | 03.09.1956 |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 1 600,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | Offentlig kloakk | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | 01.01.1933 |
| Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | | | Antall boliger: | 26 |
| Bygningsnr: | 80508077 | | | Antall etasjer: | 9 |

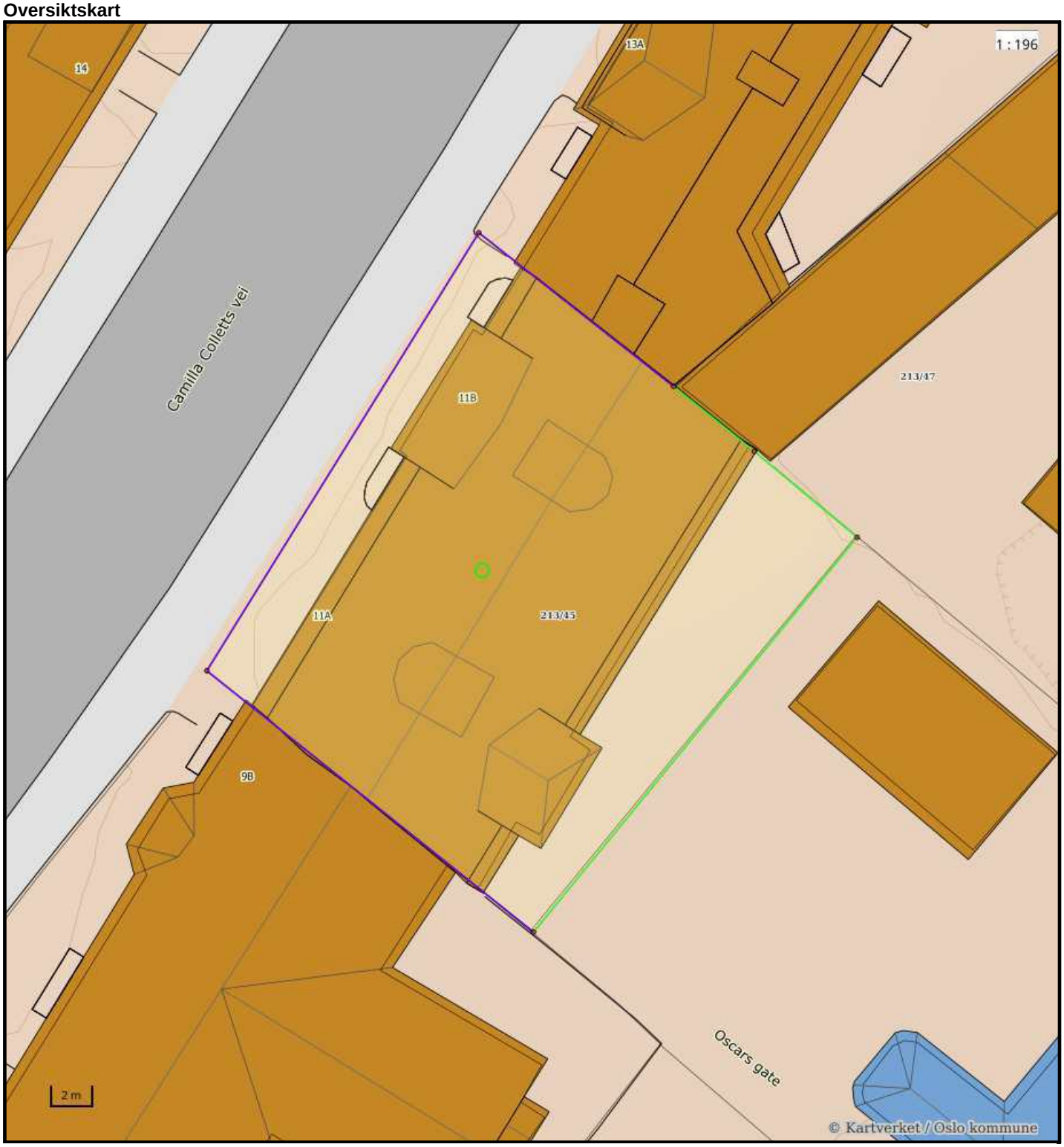
**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| U01 | 4 | | | | | | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Oversiktskart**



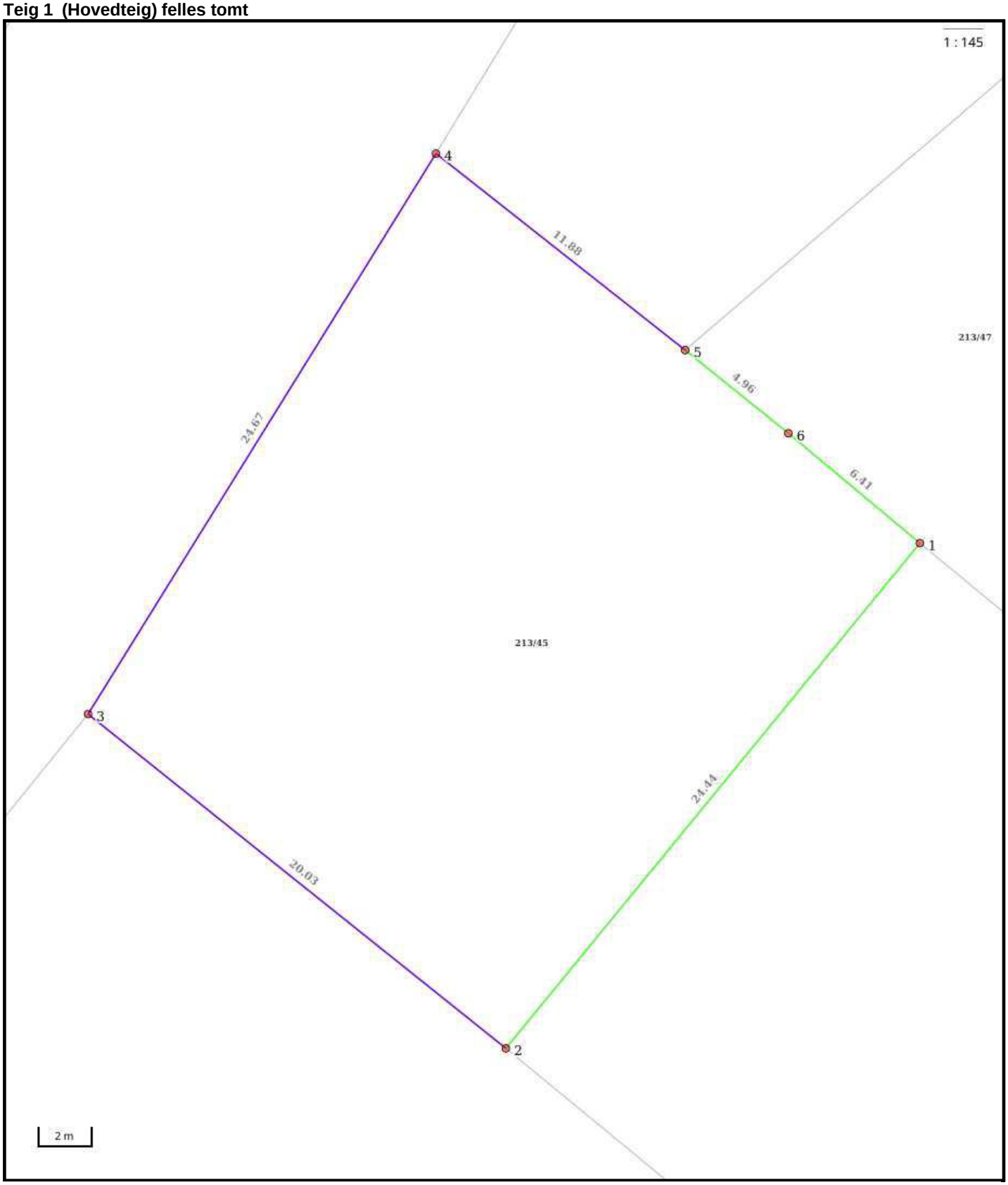

Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig) felles tomt**




Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

## Areal og koordinater

**Areal:** 531,10m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 643 798,21 | 596 292,74 | 24,44m | Terrengmålt | 8 | | Annen terrengdetalj | Nei | Annen detalj |
| 2 | 6 643 778,00 | 596 279,00 | 20,03m | Terrengmålt | 8 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 3 | 6 643 789,03 | 596 262,28 | 24,67m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 150 | | Ikke spesifisert | Nei | Geometrisk hjelpepunkt |
| 4 | 6 643 811,07 | 596 273,37 | 11,88m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 150 | | Ikke spesifisert | Nei | Geometrisk hjelpepunkt |
| 5 | 6 643 804,60 | 596 283,33 | 4,96m | Terrengmålt | 8 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |
| 6 | 6 643 801,85 | 596 287,46 | 6,41m | Terrengmålt | 8 | | Annen terrengdetalj | Nei | Hushjørne |

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

### Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Anmeldelse
9 Tegninger

V0 347
1932

1

B.
1932

# Expeditions-Dokument

angaaende Villa med garage i kjelleren

paa Matr.-No 99 Ullevål Hageby vei

Indlevert 2 mars 1932

Ferdig attestert 31/5 32

Attestert

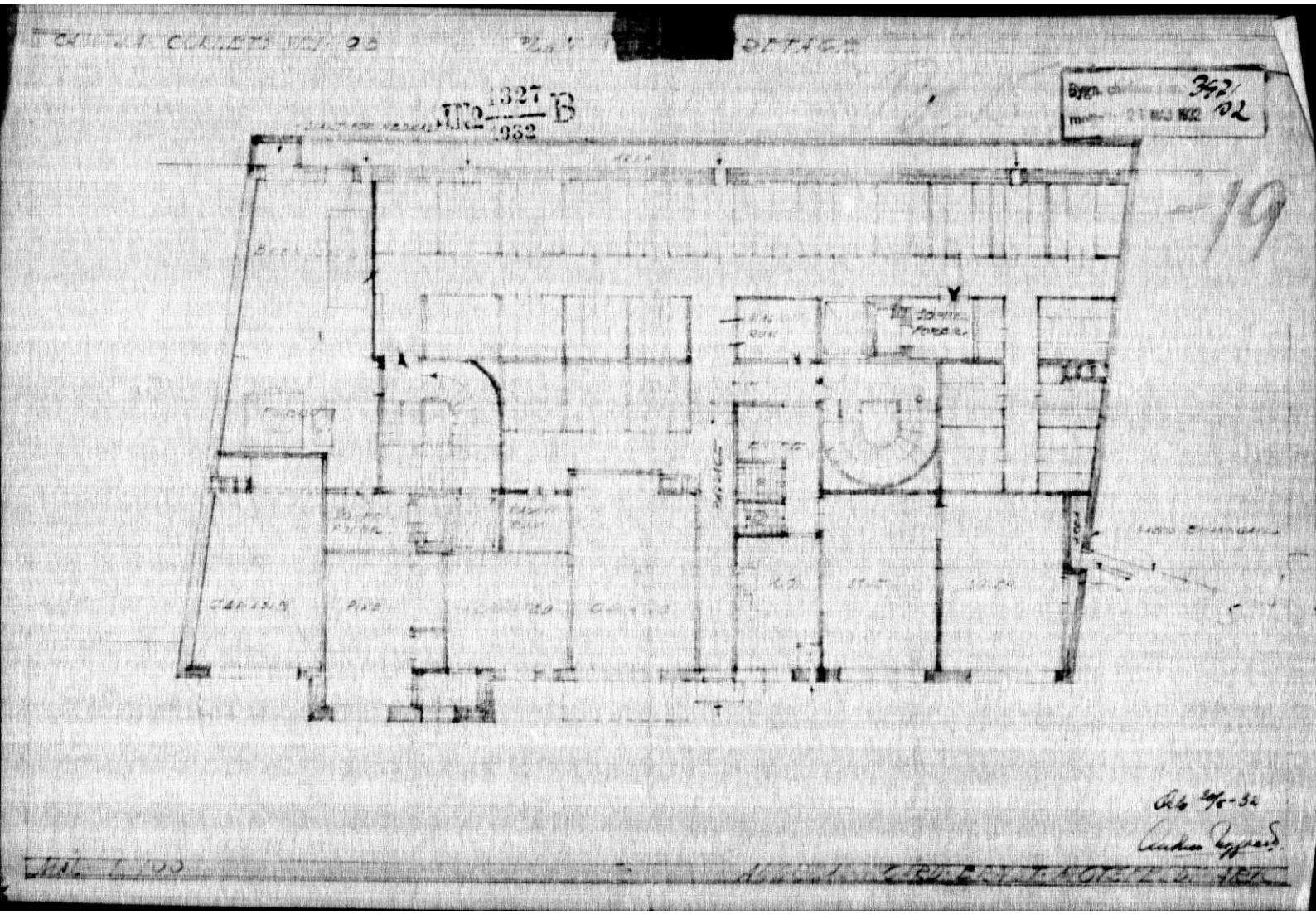
Duplikat endt Grundeigen

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

Kristiania den 2 mars 1932

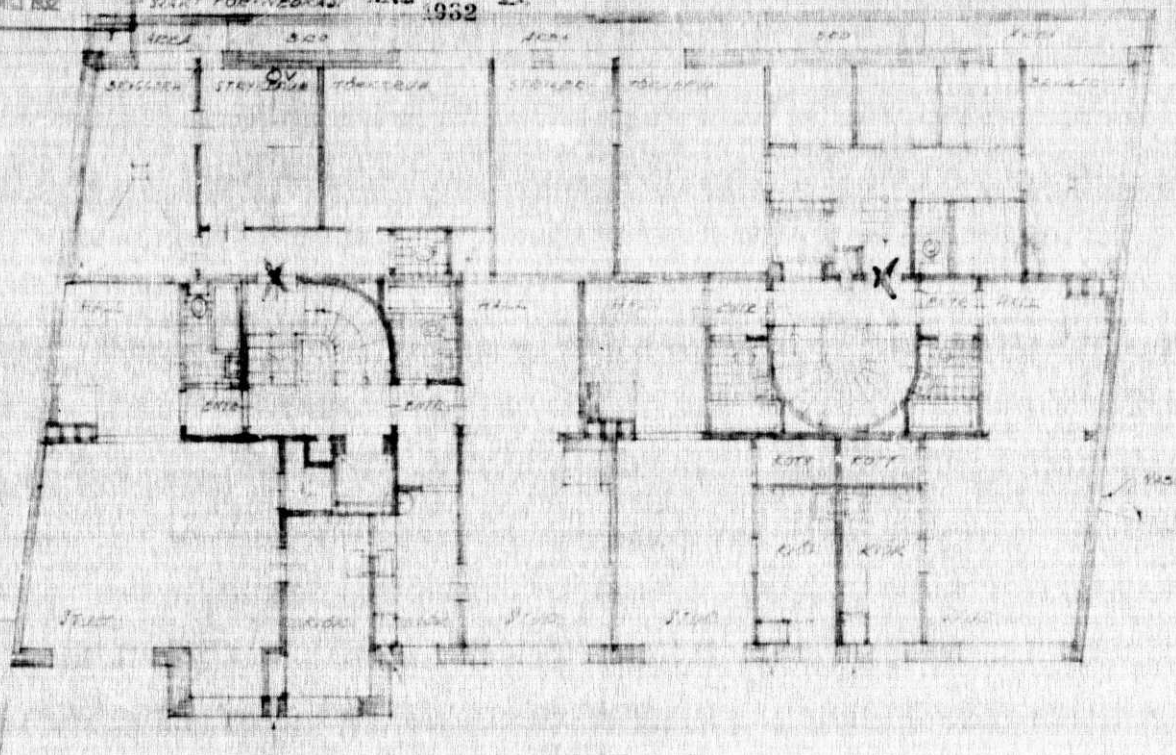
Overensstemmer nr. reguleringschefen.
Grundens grænser er kontrollert på stedet.
Oslo vann og avløpsvesen 5 mars 1932.





Bygn. ansökan 1932 nr. 342/32

Nr. 327 B
1932



# Camilla Colletts vei 11A

Nabolaget Uranienborg - vurdert av 195 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Uranienborg skole (1-10 kl.)<br>789 elever, 43 klasser | 4 min<br>0.4 km |
| Ruseløkka skole (1-10 kl.)<br>593 elever, 37 klasser | 13 min<br>1.1 km |
| Bolteløkka skole (1-7 kl.)<br>341 elever, 18 klasser | 15 min<br>1.2 km |
| Kristelig gymnasium grunnskole (8-...<br>408 elever, 30 klasser | 8 min<br>0.7 km |
| Fagerborg skole (8-10 kl.)<br>416 elever, 25 klasser | 21 min<br>1.8 km |
| Hartvig Nissens skole<br>630 elever | 5 min<br>0.4 km |
| Kristelig gymnasium<br>450 elever, 15 klasser | 8 min<br>0.7 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

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

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Uranienborg barnehage (1-5 år)<br>30 barn | 3 min<br>0.2 km |
| Lycee Francais Rene Cassin Doslo (...<br>97 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Treklang Montessoribarnehage (2-5 ...<br>31 barn | 7 min<br>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 | 14 min |
| Apotek 1 Hygiea Oslo | 5 min |
| Briskeby Vinmonopol | 6 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Uranienborg skole | 5 min |
| Den tysk-norske | 9 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

—

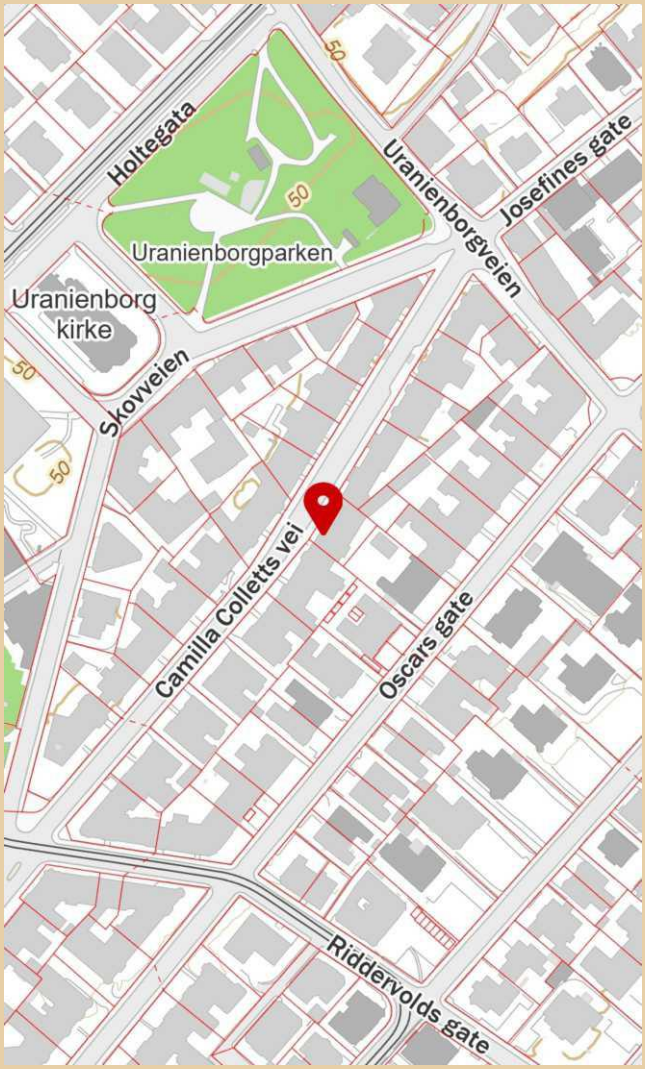
**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 87/100

—

**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Egen bil




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 11 A, 0258 Oslo
Gnr. 213, Bnr. 45, Snr. 7, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
159260576


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Dyve & Partnere

**Saksbehandler:** Nicoline Borg Halden

**Telefon / Mobil:** 22 55 01 11 / 993 97 950

**E-post:** nicoline.borg.halden@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.

---