NORDVIK

Norderhovgata 38A

1 soverom | 54 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Norderhovgata 38A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
41	Om boligen
53	Nabolagsprofil
54	Vedlegg
76	Egenerklæringsskjema
82	Andre vedlegg
142	Kontaktinfo
145	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
149	Forbrukerinformasjon om budgivning
150	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.09.2026

Nøkkelinformasjon



Romslig & lys 2(3)-roms i klassisk bygård med rosett, stukkatur & 3m takhøyde - Rett ved Kampen park - Flott felles hage

Prisantydning	**4 750 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**5 499 602,-**
Fellesgjeld	**748 512,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 406,-**
BRA-i	**54 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1898**
Eierform	**Andel**

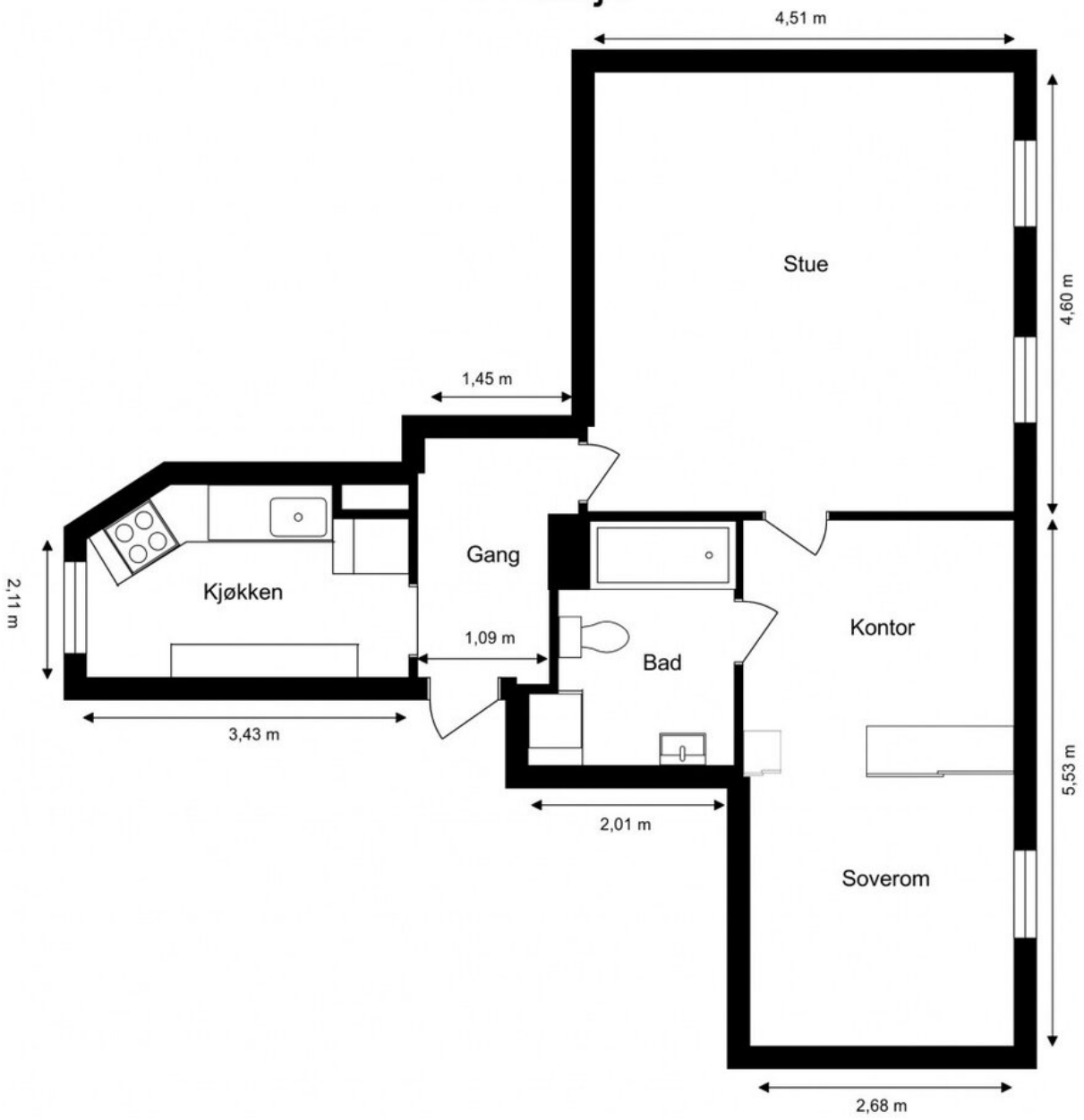
Kort fortalt

Velkommen til en sjarmerende og innbydende 2-roms med attraktiv beliggenhet på populære Kampen, rett ved Kampen park! Boligen byr på en romslig stue, separat kjøkken, soverom, bad og entré. Den generøse takhøyden på ca. 3 meter, kombinert med flotte detaljer som rosett og stukkatur, gir boligen en klassisk og herskapelig atmosfære. Her bor du tilbaketrukket og hyggelig, samtidig som du har kort vei til byliv, servicetilbud og kollektivtransport.

-Generøs takhøyde på 3m
-Rosett og stukkatur
-Store og dype vindusflater
-Vinduer fra 2023
-Romslig planløsning
-Felles lokaler og hyggelig hage med utsikt
-Bad fra 2013
-Varmekabler i gangen og på kjøkkenet
-Rett ved Kampen park
-God intern beliggenhet
-Attraktiv beliggenhet i Kampen Slott Borettslag
-Kjellerbod på 5 kvm og loftsbod på 7kvm

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 54 kvm



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.








VUIONER


DON QUIJOTE
























AEG






RICCOVERO

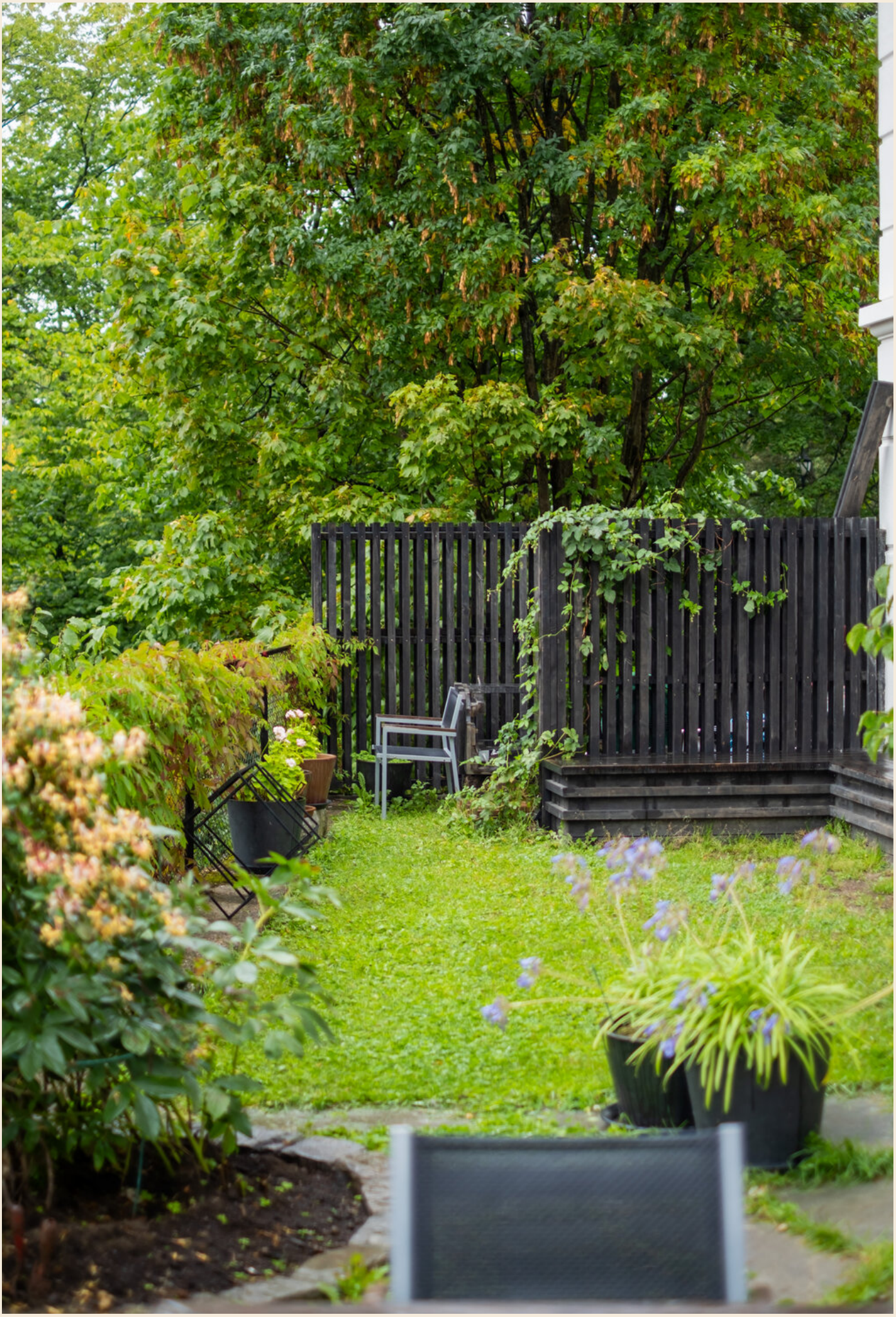
















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0215/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Norderhovgata 38A, 0654 OSLO
Gnr 231, bnr 334 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 4 i Kampen Slott Borettslaget, org.nr. 947921835

Selger
Einar Kyvik Bauge

Kjøpesum og omkostninger
4 750 000,- (Prisantydning)
748 512,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 498 512,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 499 602,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 509 102,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1898

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 12 kvm
Totalt BRA: 66 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
2. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom og bad
Total BRA: 54 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 7 kvm. Loftsbod
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
-Takhøyde er målt til 3,01m i stue.
-Loftsbod er målt til 6,78 kvm, kjellerboden er målt til 5 kvm.

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, stue, separat kjøkken, soverom og bad.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 5 kvm og en loftsbod på ca. 7 kvm.

Standard
Entré
Entréen gir et hyggelig førsteinntrykk av boligen og er holdt i en lun og tidsriktig fargepalett. Det er praktisk plass til oppheng av yttertøy på begge sider av gangen, mens et stort speil bidrar til økt romfølelse. Det dekorative flisgulvet tilfører rommet karakter og har

elektriske varmekabler utført i 2020, som gir ekstra komfort. Herfra er det videre adkomst til leilighetens øvrige rom.

Stue
Stuen er stor og innbydende, med god takhøyde og store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig lys. Rommet har parkettgulv og vegger malt i en lun blåfarge, som står i fin kontrast til de hvite detaljene. Flotte, klassiske elementer som stukkatur og en dekorativ takrosett tilfører rommet særpreg og understreker leilighetens klassiske karakter. Den gode størrelsen gir fleksible møbleringsmuligheter, med rikelig plass til både en romslig sofagruppe og spiseplass. En innfelt hylleseksjon gir i tillegg praktisk oppbevaring og en fin detalj i rommet.

Kjøkken
Kjøkkenet har en praktisk og funksjonell utforming med innredning på begge sider, som gir svært gode arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen har glatte, lyse fronter og benkeplater i heltre, supplert med åpne hyller som gir gode oppbevarings- og utstillingsmuligheter. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn samt platetopper for både strøm og gass. Over kokesonen er det montert ventilator med kullfilter. Det store vinduet sørger for godt med naturlig lys og bidrar til en hyggelig atmosfære. Det er etablert varmekabler i gulvet, utført i 2020. Ifølge opplysninger fra tidligere salgsoppgave ble kjøkkeninnredningen modernisert i 2006.

Soverom
Soverommet har en behagelig og lun atmosfære, med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. De store, klassiske vinduene gir rikelig med naturlig dagslys og et grønt utsyn. Fra soverommet har du en hyggelig utsikt mot Kampen park. Det er etablert en omfattende garderobeløsning som gir svært gode oppbevaringsmuligheter. Rommets utforming gir i tillegg plass til en egen sone som i dag er benyttet til piano, men som også egner seg godt som arbeidsplass eller ytterligere oppbevaring. Den gode takhøyden og de klassiske detaljene understreker leilighetens sjarmerende uttrykk.

Bad
Badet er opplyst rehabilitert i 2013 og har et klassisk og gjennomført uttrykk. Rommet har flislagt gulv, mens veggene er utført med en kombinasjon av fliser og malte plater. Badet er innredet med servant, toalett og badekar med dusjløsning og glassvegg. En praktisk nisje ved badekaret gir plass til oppbevaring av dusjartikler. Det er også opplegg for vaskemaskin, som er plassert i en egen nisje med hyller over.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
-Lagt fliser med varmekabler i gang og kjøkken.
-Malt vegger i gang, stue og soverom.
-Skiftet kjøkkenlys over vask og ny kjøkkenvask/oppvaskkum.
-Det ble også endret nye rør over taket på badet etter en liten lekkasje.
-Det ble skiftet til nye vinduer i hele borettslaget i 2023.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble gjort arbeid angående en liten lekkasje i taket på badet. Det var en forsikringssak med gjennom OBOS.
Kontaktperson Odderik Alvsen. Skadenummer: 2103699
Det ble gjort dyprens av marmor og fuger, og påføring av ny impregnering. Skiftet noe silikonfug som var misfarget eller sprukket og lufteluke ble løftet og satt på plass.
Arbeidet ble gjort 8-10 september 2026 av Sam Toming i Mur Med Med (som har bygget badet originalt).

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble bygget av Sam Toming og firmaet hans heter Mur Med Mer.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VD montasje AS har utført utskiftning av vinduer (2024) og XK entreprenør (Murbyen Oslo) har pusset opp fasaden (2025) PK byggservice renoverte felleshagen (2020) Usikker på om taket på sykkelboden ble renovert også.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger

samsvarserklæring: Nytt lys under kjøkkenskapet over vasket utført av Elektris i 2021. Varmekabler i gulv i gang og kjøkken utført i 2020. Dette ble utført av Oslo Elektro Tech AS. Finner ikke samsvarserklæring. Flislegger over varmekablene ble utført av Petros Potsis.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 27.01.2023.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny vask og oppvaskkum samt nytt lys over vask. Arbeid utført av Elektris (2021) og Rørleggerhuset AS (2024) Har selv også selv pusset kjøkkenbenker for å fjerne svertesopp og beiset i september 2026.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Lekkasjen i taket på badet som nevnt tidligere (OBOS forsikringssak). Kaph entreprenør utførte arbeidet.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Har vært et tilfelle med en liten mus som hadde kommet seg inn i skapet under kjøkkenvask. Dette ble tatt hånd om av skadedyrkontroll som tettet utenfra der den kom seg inn.

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
_____

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
_____

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Eier opplyser i egenerklæring at vinduer ble skiftet av VD Montasje AS i 2024.

Dører: Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør EI30/R`w35 dB.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller antas å være av Trebjelkelag.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Soverom
Ca 21mm fra hjørne til hjørne.
Ca 18mm innenfor 2 meter.

Stue.
ca 45 mm fra hjørne til hjørne.
ca 16 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

Pipe og ildsted: Pipeløp i stue er stengt for benyttelse.

TG2
Overflater
Det er registrert hulrom under enkelte fliser ved stedvis kontroll. Det er også registrert enkelte riper i parkett. Forholdene vurderes som avvik utover normal slitasje.
Konsekvens/tiltak: Forholdene bør holdes under oppsyn. Fliser med hulrom eller eventuell løshet bør utbedres ved behov. Riper i parkett kan utbedres som del av normalt overflatevedlikehold.

Etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å holde forholdet under oppsyn. Ved utvikling i løse fliser, sprekker i fuger eller redusert avrenning bør utbedring vurderes. Begrenset fall og lav høydeforskjell ved terskel gir økt risiko for at vann ikke ledes tilfredsstillende til sluk ved vannsøl eller lekkasje.

Etasje - Bad - Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Det er registrert fukt- og slitasjeskader med oppsvelling og avskalling i enkelte deler av kjøkkeninnredningen. Tidligere registrert lekkasje under kjøkkenvask er opplyst utbedret etter befaring.

Konsekvens/tiltak: Skadde skapdeler bør utbedres eller skiftes for å hindre videre nedbrytning. Området bør holdes under oppsyn for å kontrollere at det ikke oppstår ny fuktbelastning.

Etasje - Kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Vannledninger
Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er registrert irr på kobberrør med plastkappe under kjøkkenvask. Eventuelt lekkasjevann fra rør i rør systemet har ikke fri avrenning direkte til sluk. Vann vil først kunne renne inn i skap ved vaskemaskin før det eventuelt ledes videre mot sluk. List/luke ved badekar hindrer fri vannvei.
Konsekvens/tiltak: Irr på kobberrør bør kontrolleres av fagperson for å avklare årsak og behov for tiltak. Det bør etableres fri vannvei til sluk, blant annet ved å heve eller tilpasse list ved luke mot badekar. Anlegget bør holdes under oppsyn.

Elektrisk anlegg
Generell kommentar: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse.

TG3
Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Helse, miljø og sikkerhet
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Frame TV
-Lerret
-Taklampe i stue

Følgende følger med:
-Oppvaskmaskin
-Vaskemaskin
-Fastmonterte hyller
-Taklamper i kjøkken og soverom.

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

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

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Oppvarming
Boligen varmes opp via panelovner og elektriske varmekabler i gang og på kjøkkenet.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8 425 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 406,- pr. mnd.
Inkluderer: Strøm kjellerbod: 25,00,-
Get Kabel-TV: 399,00,-
Felleskostnader: 6 982,25,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 296 210,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 184 841,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Telia er leverandør av internett og kabel-tv til borettslaget. Hver enkelt beboer kan utvide antall kanaler eller høyere hastighet på internett ved egen bestilling til Telia. Internett og kbale-tv er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 1 bygning med til sammen 14 andelsleiligheter. Borettslaget Kampen Slott er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

Grunnet store utgifter med renovering av fasaden og påregnet innkjøp av nytt brannvarslingsanlegg vil husleien sannsynligvis øke med 10 % fra august 2026.

Nabolaget
-Borettslaget er medlem av Kampen Vel og har en stemme på årsmøtet, men ingen deltok. Da veggen mot naboen i 36 skulle renoveres fikk ikke styret melding om oppstart før samme dag og fikk dermed ikke orientert naboene. De som sattc opp stillaset klatret over gjerdet uten at noen ble orienten. Dette skapte selvfølgelig sterke reaksjoner hos naboene som ikke fikk mulighet til å beskytte/ta inn det de hadde på verandaene. Det var diverse digital kontakt og ble avholt et møte med dem. To fra borettslaget deltok.
-Det har vært bekymring for sikkerheten i skråningen etter raset på Carl Berner.
-Styret har vært i kontakt med kommunen og fått vite at det er eiere av tomtene som er ansvarlig for å sjekke sikkerheten. Skråningen ble sikret da blokken nedenfor trappen ble bygget og ytterligere sikret da huset nedenfor hagen ble bygget. Styreleder har gått langs gjerdet uten å finne småstein, som kan være et symptom på ustabilitete. Styret anbefaler neste styre å innkalle til et nabomøte om sikkerheten i skråningen. Dvs om en skal foreta ytterligere geologiske undersøkelser, eller om det som er gjort er nok.

Vedlikeholdsarbeid
Viser til orientering i forrige årsmelding.
XK Enterpenør som ble valgt til å utføre arbeidet da de hadde svært gode referanser, er medlem i Murbyen Oslo, lå litt under prismessig og blir mye brukt av Riksantikvaren. Malingen(den hvite) var av en standard som delvis pustet og materialer til puss som har vært gjort de siste årene har pustet. Det viste seg at den gamle malingen under(den gule) var oljemaling og dermed ikke pustet. XK anbefalte at den skulle fjemes for å se hvordan byggets situasjon så ut. Da oljemalingen ble fjernet viste det seg at mye av renoveringen som ble gjort i 1985 over store områder og vedPiper flekking var gjort med sement. Noe av gipsen var festet med silikon. Dette betø at en del ble holdt på plass av malingen og at bygget holdt på fuktigheten. Hadde ikke dette blitt avdekket ville tilstanden til bygget gradvis blitt forverret og ved frostspreng ville kunne føre til at flere biter ville falt av og

potensielt skadet mennesker.

Blikkenslagerarbeid: Da stillaset kom opp og veggen mot naboen i 36 ble sjekket grundig ble det oppdaget at blikkenslagerarbeidet som var gjort føne til at fuktighet ble ledet inn mot veggen i stedet for fra veggen. Det ble også oppdaget at metallet i hjømet mot hagen ikke overlappet hverandre, som igjen førte til at vann ble ledet inn mot veggen. Dette ble ordnet av blikkenslager. Kostnaden med fasadearbeidet ble dermed langt dyrere enn forventet.

Da vi hadde stillaset oppe ble pipene over oppgang B sjekket nærmere. De var av en så dårlig stand at tre av dem ble renovert.

Skadedyr:
Det ble foretatt sanering i 2024. Dersom det oppdages Harlekinmarihøner, må skadedyrfirmaet kontaktes igjen. Det kommer fremdeles mus i fellene, arbeidet med å fjerne mus fra fellene må fortsette.
Taket: det er observert lekkasje på loftet. Film og bilder er tatt, men spesialist må se på det.
Vinduer: VD Montasje har fremdeles ikke rettet opp sprekker i vinduskarmer og fingermerker i kitten på et vindu. XK oppdaget i tillegg at mange av listene var spikret i silikonen og ikke i treverket. De er spikret fast og styret har bedt om refusjon fra VD for dette arbeidet.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 748 512,-pr. 07.09.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208661345
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo: 11 951 437,00
Innfrielsesdato: 30.09.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS bank
Lånenummer: 98208661345
Restsaldo: 748 512,54
Kapitalkostnader: 4 277,78
IN-avtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 33 006,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
-Årets resultat for 2025 er på kr.- 6 657 369,-
-Borettslagets disponible midler pr. 31.12.25 utgjorde 528 573,-
-Inntekter i 2025 utgjorde kr, 1 047 690,-
-Kostnadene i 2025 utgjorde kr. 7 262 476,-. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.25 som påvirker regnskapet. Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2026 er satt opp under denne forutsetningen

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

-Det er beboernes ansvar å holde kjellerboder og vinduer i kjelleren, trapperommene og trapperomsvinduene rene. Beboerne vasker etter tur trapper og ganger hver uke. De som bor i øverste etasje vasker loftstrappen og loftsplatået. De som bor i første etasje vasker kjellertrappen og grunnplatået. Styret kan bestemme andre vaskeordninger.

Dyrehold
Det er ikke tillatt å anskaffe hund eller katt etter at innflytting har skjedd første gang. Hundeeier plikter å rette seg etter de offentlige vedtekter for hundehold således også på borettslagets område. Hund-/katteeier er ansvarlig for skader og ulemper dyret medfører for eiendom og personer. Berettigede klager på dyreholdet kan medføre plikt til å fjerne dyret/dyrene. Konfr husleiekontrakten.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. SP955046.4.I

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 527 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle

områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Her får du en idyllisk leilighet på attrakitve Kampen med en sentralt beliggenhet i Oslo, men likevel tilbaketrukket fra byens støy. Her finner du et nabolag fylt med sjarm og særpreg, omkranset av vakre teglsteinsgårder og trehusbebyggelse. Kampen er kjent for sine frodige, grønne lunger som inviterer til rolige spaserturer og gode nabolagsopplevelser.

Like ved leiligheten ligger attraktive Kampen park, som byr på herlig grøntområder og flott utiskt. På Kampen finner du også Kampen Økologiske Barnebondegård, som er et populært tilbud for familier. Det er kort avstand til nyåpnede Tøyenbadet. I nærområdet finner du også Hovindammen - en idyllisk perle omgitt av turstier, sitteplasser og grøntområder.

Samtidig er leiligheten kun et steinkast unna Ensjø, som er i rivende utvikling. Her vokser det frem et moderne boligområde med ny arkitektur og spennende tilbud. Beliggenheten gir deg det beste fra to verdener - en harmonisk atmosfære på Kampen, kombinert med enkel tilgang til byens pulserende liv og fasiliteter.

For den aktive ligger både SATS, Fresh Fitness og Jordal Idrettsanlegg i nærheten. Sistnevnte har vært gjennom en omfattende oppgradering og tilbyr topp moderne fasiliteter som fotballbaner, ishockeyhall og skøytebaner - et ideelt samlingspunkt for sport og aktivitet.

Fra leiligheten er det kort gangavstand til Ensjø T-banestasjon.

Med en svært sentral plassering er det kort vei til mange av byens mest populære områder som Grünerløkka, Vålerenga, Tøyen, Gamlebyen, Grønland, Sørenga og sentrum. Dette gjør det enkelt å nyte alt Oslo har å by på - fra kultur og shopping til spennende matopplevelser og friluftsliv.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1899. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for utskiftning av vinduer, datert 14.03.2024.

Dagens rombruk/rombenevnelser stemmer med byggemeldt tegningene fra rehabilitering og sammenslåing av leiligheten fra 1986. Det foreligger kun et dokument som informerer om gjenstående arbeid. Det er uklart om dette er utført. Det er borettslaget ansvar. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg (S-2255). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

- Plansaker -
Saksnr: 202550988
Saken gjelder: Bøgata 5 - Bolig og oppfølging av MFT
Sakstype: Detaljregulering
Byantikvaren foreslår å omregulere kvartalet mellom Bøgata, Kampengata, Normannsgata og Kampen kirke fra til boliger med hensynssone H570 for bevaring av kulturmiljø. Hovedhensikten med planforslaget er å bevare et eldre bygningsmiljø som representant for Kampens forstadsbebyggelse. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

- Byggesaker -
Fetsundgata 3 - bruksendring av bod på loft til bolig og oppføring av tre arker
Saksnummer 2025/07934 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202463045
Status Under behandling

Brinken 49 - rehabilitering av tak og fasader
Saksnummer 2026/09822 - Byggesak
Mottatt sak 02.09.2026
Status Under behandling

Brinken 41 - utskifting av rekkverk på balkonger
Saksnummer2026/03876 - Byggesak
Mottatt sak 08.04.2026
Status Under behandling

Sons gate 2 - riving - Kampen park barnehage
Saksnummer2025/11347 - Byggesak
Mottatt sak 01.10.2025
Status Under behandling

Kjølberggata 29C - rasfarlig fasade - Kampen hotel
Saksnummer 2026/09668 - Ulovlighetssak
Mottatt sak 28.08.2026
Status Under behandling

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

301/231/334:
27.11.1974 - Dokumentnr: 521507 - Rettighet
Rettighetshaver: Quirk Anne-May
Løpenr: 1177381
LEIEAVTALE
LEIE AV LEILIGHET
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,800
UOPPSIGELIG
KONTRAKTEN KAN OVERDRAS/FRAMLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER

27.11.1974 - Dokumentnr: 521508 - Rettighet
Rettighetshaver: Larsen Solveig Synøve
Født: 13/07-1911
Rettighetshaver: Quirk Anne-May
Løpenr: 1177381
LEIEAVTALE
LEIE AV LEILIGHET
ÅRLIG AVGIFT NOK 3,600
UOPPSIGELIG

22.04.1980 - Dokumentnr: 507551 - Rettighet
Rettighetshaver: Holberg Laila
Løpenr: 1173603
LEIEAVTALE
LEIE AV LEILIGHET
LEIE-TID: 13 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 3,000
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
MED FLERE BESTEMMELSER

De tinglyste leieavtalene lot seg ikke oppdrive. Innholdet kan ikke kontrolleres.

21.09.1877 - Dokumentnr: 900185 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA VESTBYGT 2B - UTGÅTT

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

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

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den

bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 0,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (2 meglere på visning) Privatvisning gratis kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 125,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 500,-
Veiledningstime boligstyling kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 129 175,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 21. september 2026

Ansvarlig megler
Jesper Kristiansen, Eiendomsmegler
Tlf. 41262648

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud

kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

Norderhovgata 38A

Nabolaget Tøyen - vurdert av 246 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	6 min 0.5 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	12 min 0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	12 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	15 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	15 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	18 min 1.4 km

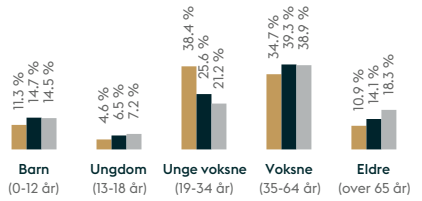
Offentlig transport

Kampen park Linje 60	2 min 0.2 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	11 min 0.8 km
Lakkegata skole Linje 17	15 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 1.9 km

Barnehager

Kampen kunstbarnehage (1-5 år) 26 barn	4 min 0.3 km
Sommerfryd barnehage (1-5 år) 90 barn	5 min 0.4 km
Hola barnehage (0-5 år) 32 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tøyen	2 952	1 983
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 70/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Kvalitet på skolene
Bra 53/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Gående

Sport

Kampen park	3 min
Kampen skole	6 min
Fresh Fitness Ensjø	9 min
CrossFit Gamlebyen	9 min

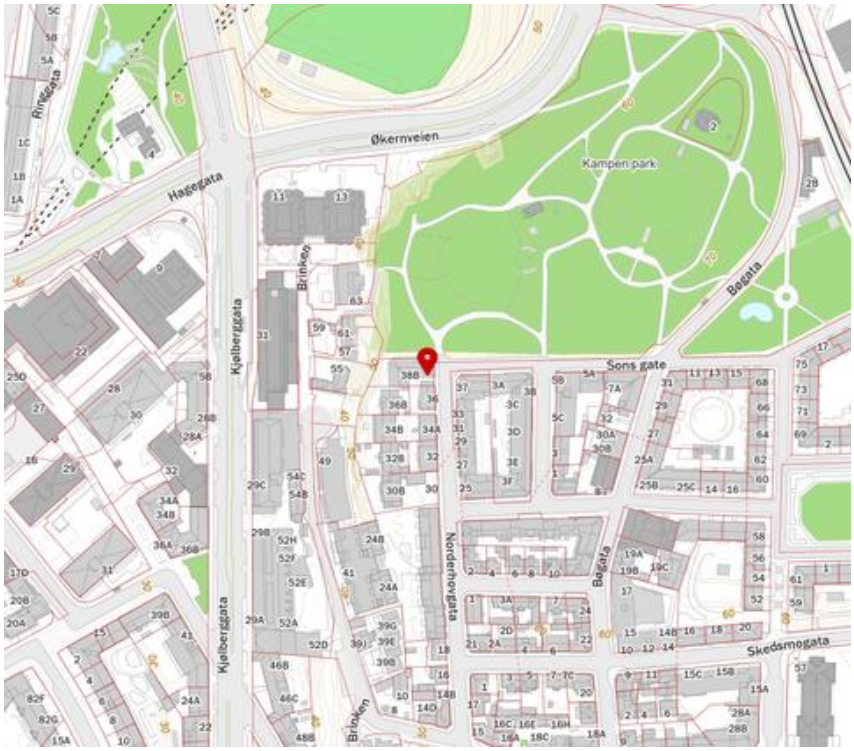
«Alle slags muligheter :D»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Norderhovgata 38A , 0654 OSLO

OSLO kommune

gnr. 231, bnr. 334

Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 09.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1545 **Eiendomsverdi ref nr:** PM2211

Foretak: Holtet takst AS **Takstingeniør:** Nikolai Norr

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:

-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging
-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av
håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig



Nikolai Norr
Uavhengig Takstingeniør
nikolai@holtettakst.no
924 62 230

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en 2-roms andelsleilighet beliggende i byggets 2. etasje. Leiligheten har felles adkomst via hovedinngang, bakgård og felles trappeoppgang.

Leiligheten har et bruksareal på totalt 54 m² BRA-i. Samt to boder på 7 og 5 kvm. Planløsningen består av entré, stue, kjøkken, soverom og bad. Leiligheten er oppgradert i flere etapper, med blant annet bad opplyst fra 2013, innvendige overflater fra 2015 og nyere vinduer fra 2023.

Leiligheten fremstår med normal standard sett opp mot byggets alder og utførte oppgraderinger. Det er registrert enkelte avvik som er nærmere beskrevet under de enkelte bygningsdelene. Rapporten må leses i sin helhet for full vurdering av boligens tekniske tilstand.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1898

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten er del av en eldre bygård oppført i 1898. Felles bygningsdeler forvaltes normalt av borettslaget. Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i tegl/murverk, med pusset og malt fasade. Takkonstruksjon er saltak i tre, tekket med takpanner. Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass, med produksjonsår 2023. Entrédør er brann og lydklassifisert.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har innvendige overflater med parkett på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling. Det er målt takhøyde på ca. 3,01 meter i stue. Etasjeskiller er antatt utført som trebjelkelag, i tråd med vanlig byggemåte for eldre bygårdsbebyggelse. Pipeløp i stue er opplyst stengt for bruk. Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Badet er opplyst rehabilitert i 2013. Rommet har flislagte gulv, fliser og malte plater på vegger, samt malt himling. Badet har plastsluk og opplyst banemembran. Rommet er innredet med servantinnredning, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin. Det er utført hulltaking fra tilstøtende soverom mot våtsone, uten at det ble påvist unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av heltre. Det er montert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopper for både strøm og gass. Kjøkkenet har ventilator med kullfilter. Opplysninger fra tidligere salgsoppgave angir at kjøkkeninnredningen ble modernisert i 2006. Dagens vurdering bygger på synlige forhold ved befaring.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har innvendige vannledninger med rør i rør på bad og kobberrør med plastkappe under kjøkkenvask. Rørskap er besiktiget. Avløpsrør er av plast og stål. Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via vindusventiler. Det er elektriske varmekabler i gang og kjøkken. Varmtvann forsynes fra to beredere på ca. 120 liter hver, opplyst fra 2012. Sikringsskap er plassert i entré og har automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen har adresse Norderhovgata 38A, 0654 Oslo. Tomten er opplyst å være 527 m². Eiendommen består av eldre bygårdsbebyggelse med felles adkomstarealer, bakgård og hageareal. Utvendige fellesarealer, grunnforhold, drenering, fasader og øvrige felles bygningsdeler forvaltes normalt av borettslaget og er ikke særskilt tilstandsvurdert som del av leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

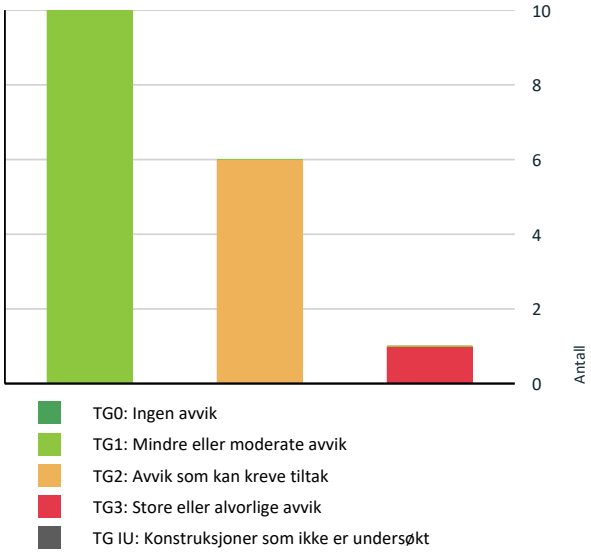
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

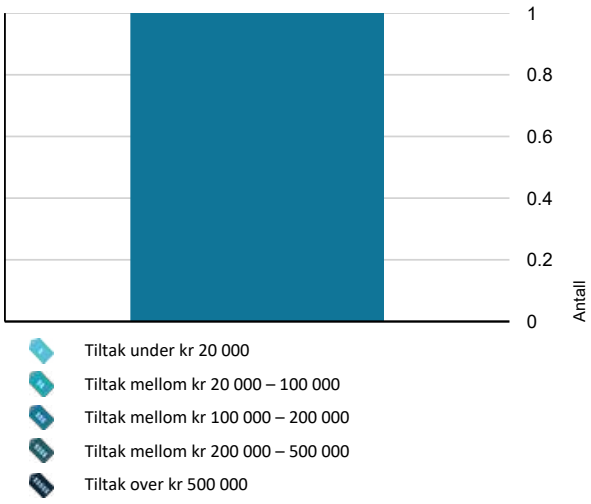
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1898

Kommentar
Fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Objektet benyttes som bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

Borettslaget vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termometer, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
Det anbefales å sette seg inn i borettslagets vedtekter.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	2013: Badet ble totalrenovert.
	2015: Innvendige overflater ble oppgradert.
	2020: Det ble montert varmematte og lagt fliser i gang og kjøkken.
	2021: Det ble montert belysning under kjøkkenskap.
	2023: Vinduer ble skiftet.
	2024: Ny vask og oppvaskkum ble montert på kjøkkenet.
	2025: Fasaden ble pusset opp i regi av borettslaget.
	2026: Fuger og fliser på badet ble renset, silikonfuger delvis skiftet, inspeksjonsluke reparert og marmorfliser impregnert. På kjøkkenet ble lekkasje under vask opplyst utbedret, og benkeplaten slipt og overflatebehandlet.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

_____

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

_____

Tilstandsrapport

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Eier opplyser i egenerklæring at vinduer ble skiftet av VD Montasje AS i 2024.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør EI30/R`w35 dB.



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Eier opplyser i egenerklæring at fasaden ble pusset opp av XK Entreprenør/Murbyen Oslo i 2025, og at felleshagen ble renovert av PK Byggservice i 2020. Dette gjelder felles bygningsdeler/fellesarealer som normalt forvaltes av borettslaget.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består av parkett på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling. Overflater er opplyst å være fra 2015, basert på tidligere salgsopplysninger.

———

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert hulrom under enkelte fliser ved stedvis kontroll. Det er også registrert enkelte riper i parkett. Forholdene vurderes som avvik utover normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forholdene bør holdes under oppsyn. Fliser med hulrom eller eventuell løshet bør utbedres ved behov. Riper i parkett kan utbedres som del av normalt overflatevedlikehold.

Tilstandsrapport







TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller antas å være av Trebjelkelag.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Soverom
Ca 21mm fra hjørne til hjørne.
Ca 18mm innenfor 2 meter.

Stue.
ca 45 mm fra hjørne til hjørne.
ca 16 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

Vurdering av avvik:

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

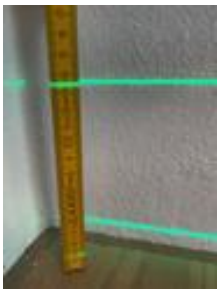
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport





Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipeløp i stue er stengt for benyttelse

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Eier opplyser i egenerklæring at det tidligere har vært én mus under kjøkkenvask, og at skadedyrkontroll tettet adkomst utenfra. Det er ikke opplyst om pågående skadedyraktivitet.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Ukjent dokumentasjon

Eier opplyser i egenerklæring at det tidligere har vært en mindre lekkasje i tak på bad, håndtert som forsikringssak gjennom OBOS. Det er ikke opplyst at tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet i forbindelse med saken.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Himlingen er malt. Badet er dokumentert totalrenovert i 2013. Etter befaring er fuger og fliser renset, ca. 1,5 meter silikonfuge skiftet og marmorflisene impregnert. Utførende opplyser at forholdene som fremsto som riss og sprekker i veggfugene, forsvant ved rengjøring.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er registrert fall mot sluk. Målinger viser fall på ca. 5–6 mm per meter i kontrollerte områder. Høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved terskel er målt til ca. 23 mm.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å holde forholdet under oppsyn. Ved utvikling i løse fliser, sprekker i fuger eller redusert avrenning bør utbedring vurderes. Begrenset fall og lav høydeforskjell ved terskel gir økt risiko for at vann ikke ledes tilfredsstillende til sluk ved vannsøl eller lekkasje.

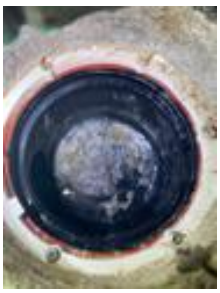
ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk. Utførende opplyser at gulvet har helsveiset vinylbelegg som banemembran under påstøp, og at veggene er utført med våtromsplater og smøremembran. Det er ikke fremlagt produktdokumentasjon eller bilder som viser utførelsen ved sluk, gjennomføringer, terskel og øvrige skjulte overganger. Synlige deler av sluket ble kontrollert uten registrerte avvik.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin. Eier opplyser at toalettsetet er skiftet etter befaring.

Merknad:

Det mangler deksler ved enkelte armaturer. Det er også registrert enkelte løse deler på skapdør. Forholdene vurderes som mindre avvik uten registrert funksjonssvikt.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

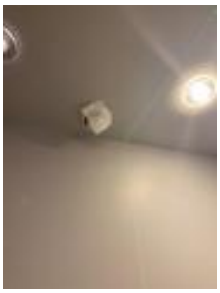
Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.



ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra soverom mot våtsone. Det ble ikke påvist unormale forhold. Fuktmåling med Protimeter MMS3 viste ingen utslag, med måleverdier under 6 %.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av heltre. Det er montert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopper for både strøm og gass.

Eier opplyser i egenerklæring at ny vask og oppvaskkum ble montert av Rørleggerhuset AS i 2024, og at lys over vask ble utført av Elektris i 2021.

Eier opplyser at benkeplaten er slipt og overflatebehandlet etter befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert fukt- og slitasjeskader med oppsvelling og avskalling i enkelte deler av kjøkkeninnredningen. Tidligere registrert lekkasje under kjøkkenvask er opplyst utbedret etter befaring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Skadde skapdeler bør utbedres eller skiftes for å hindre videre nedbrytning. Området bør holdes under oppsyn for å kontrollere at det ikke oppstår ny fuktbelastning.





ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger består av plast rør i rør på bad og kobberrør med plastkappe under kjøkkenvask. Alder på kobberrør er ukjent. Rørskap er besiktiget.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

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

Det er registrert irr på kobberrør med plastkappe under kjøkkenvask. Eventuelt lekkasjevann fra rør i rør systemet har ikke fri avrenning direkte til sluk. Vann vil først kunne renne inn i skap ved vaskemaskin før det eventuelt ledes videre mot sluk. List/luke ved badekar hindrer fri vannvei.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Irr på kobberrør bør kontrolleres av fagperson for å avklare årsak og behov for tiltak. Det bør etableres fri vannvei til sluk, blant annet ved å heve eller tilpasse list ved luke mot badekar. Anlegget bør holdes under oppsyn.

Tilstandsrapport







TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør består av plast og stål. Alder på anlegget er ukjent. Synlige deler er kontrollert.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Med tilluft fra vindus ventiler.

Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har elektriske varmekabler i gang og kjøkken. Funksjon er ikke nærmere kontrollert utover opplysninger gitt på befaring.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har to varmtvannsberedere på ca. 120 liter hver. Berederne er fra 2012.

Tilstandsrapport

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i entré og er utført med automatsikringer. Det er registrert enkelte ujordede stikkontakter.

Eier opplyser i egenerklæring at det er utført elektriske arbeider i 2020/2021, herunder varmekabler i gang/kjøkken og lys under kjøkkenskap. Samsvarserklæring er ikke fremlagt for disse arbeidene. Eier opplyser at el-kontroll ble utført 27.01.2023, og rapport ble fremvist på befaring.

Vurderingen er basert på opplysninger fra eier, fremvist dokumentasjon og enkel visuell kontroll på befaringstidspunktet. Det elektriske anlegget er ikke faglig kontrollert av takstingeniør. Full kontroll av elektrisk anlegg må utføres av registrert elektrovirksomhet.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er fremlagt faktura som dokumenterer levering og montering av varmematte i gang og kjøkken i 2020. Samsvarserklæring er ikke fremlagt.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse.

Tilstandsrapport





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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

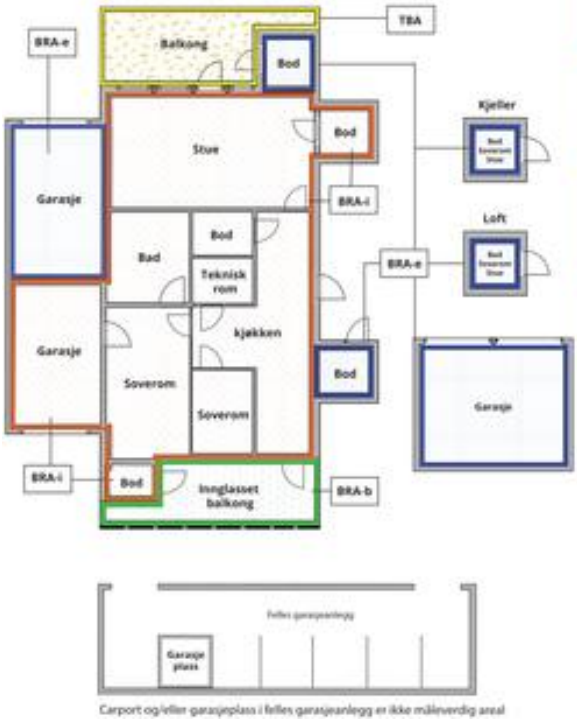
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	54			54	
Loft		7		7	
Kjeller		5		5	
SUM	**54**	**12**			
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

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

Kommentar

Takhøyde er målt til 3,01m i stue

Loftsbod er målt til 6,78 kvm, kjellerboden er målt til 5 kvm

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Vask og kum på kjøkken, og vinduer i 2023

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.6.2026	Nikolai Norr	Takstingeniør
	Einar Kyvik Bauge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	334		0	527 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Norderhovgata 38A

Hjemmelshaver
Borettslaget Kampen Slott

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
947921835			Bauge Einar Kyvik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har adresse Norderhovgata 38A, 0654 Oslo. Leiligheten ligger i etablert bygårdsbebyggelse på Kampen i Oslo. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse med tilhørende bygårder, felles gårdsrom og nærliggende servicetilbud. Beliggenheten gir normal tilgjengelighet til kollektivtransport, handel og øvrige bymessige funksjoner.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen skjer fra offentlig gate. Adkomst til leiligheten skjer via felles inngang, bakgård og felles trappeoppgang. Felles adkomstarealer forvaltes normalt av borettslaget.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan med formål boligbebyggelse. Reguleringsforholdene er ikke nærmere kontrollert i dette oppdraget. Det henvises til megler eller kommune for ytterligere opplysninger.

Om tomten

Tomten er opplyst å være 527 m². Eiendommen består av bygårdsbebyggelse med felles gårdsrom og adkomstarealer. Utvendige fellesarealer og bygningsdeler forvaltes normalt av borettslaget. Tomtegrenser, sameieforhold og eventuell eksklusiv bruksrett til utearealer er ikke nærmere kontrollert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	02.06.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	14.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	30.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	
2	21.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Det forutsettes at boligen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med deavgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feilog mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra eiendomsverdi.no
Arealene er angitt ihht måleregelene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selvom de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling.
Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Einar Kyvik Bauge	9578-5999-4-2335211	2026-06-18 13:08:25

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
18. juni 2026

Oppdragsnummer
36-0215/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Norderhovgata 38A, 0654 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Einar Kyvik Bauge

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 955046
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble gjort arbeid angående en liten lekkasje i taket på badet. Det var en forsikringssak med gjennom OBOS. Kontaktperson Odderik Alvsen. Skadenummer: 2103699

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble bygget av Sam Toming og firmaet hans heter Mur Med.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VD montasje AS har utført utskiftning av vinduer (2024) og XK entreprenør (Murbyen Oslo) har pusset opp fasaden (2025) PK byggservice renoverte felleshagen (2020) Usikker på om taket på sykkelboden ble renovert også.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Nytt lys under kjøkkenskapet over vasket utført av Elektris i 2021. Varmekabler i gulv i gang og kjøkken utført i 2020. Jeg finner dessverre ikke hvem som utførte dette eller samsvarserklæring. Flislegger over varmekablene ble utført av Petros Potsis

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 27.01.2023

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny vask og oppvaskkum samt nytt lys over vask. Arbeid utført av Elektris (2021) og Rørleggerhuset AS (2024)

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Lekkasjen i taket på badet som nevnt tidligere (OBOS forsikringssak)

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Har vært noe fukt i kjeller

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Var en mus som kom seg inn under vasken en gang. Kom skadedyrkontroll og tettet utenfra der den kom seg inn.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

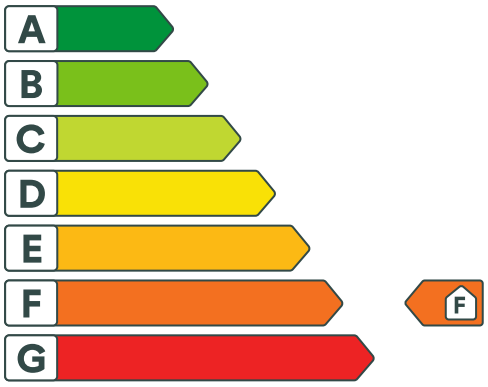
Oppdragsnummer: 36-0215/26

enova

Energiattest



Adresse **Norderhovgata 38A, 0654 OSLO**	
Dato for energimerking **09.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-347799**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80594976**
Gårdsnummer **231**	Bruksnummer **334**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



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 **1898**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **54,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **54,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **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 **264,79**

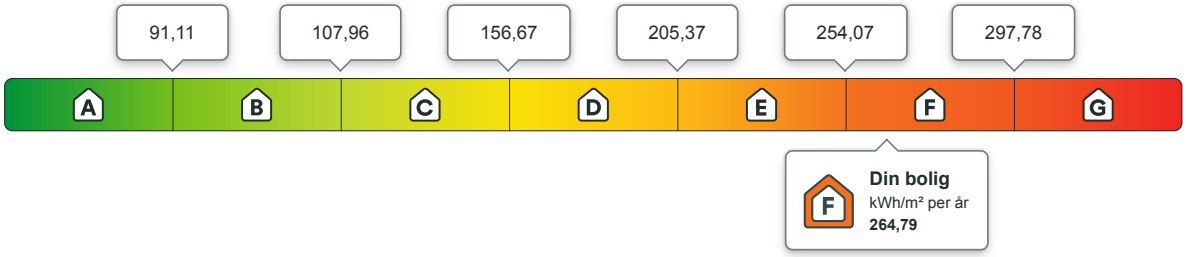
Norderhovgata 38A, 0654 OSLO

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
14 298,57	**264,79**

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



Norderhovgata 38A, 0654 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 **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Norderhovgata 38A, 0654 OSLO



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 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 urbryter på motorvarmer

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

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.

Tiltak 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: 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: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: 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.

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: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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.

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Marte Natland Johansen
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: m.johansen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0215/26 . Vår ref.: 0712-1-2001 Dato: 07.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Kampen Slott
Organisasjonsnr:	947921835
Andelseier:	Bauge, Einar Kyvik
Medeier:	
Leilighetsnummer:	2001
Adresse:	Norderhovgata 38 A, 0654 OSLO
Andelsnummer:	4
Gnr.	231
Bnr.	334

Borettsinnskudd: Kr. 182 900,00 ,–

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 955046.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208661345
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	11 951 437,00
Innfrielsesdato:	30.09.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall:: 7 406,25,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Strøm kjellerbod	25,00	
Get Kabel-TV	399,00	
Felleskostnader	6 982,25	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	308,-
Fradragsberettigede kostnader:	27 801,-
Annen formue:	33 006,-
Gjeld:	755 719,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208661345
Restsaldo:	748 512,54
Kapitalkostnader:	4 277,78
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 748 512,54,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Melding fra megler ved salg:
Dersom selskapet har intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om styregodkjennelse, eventuelt forhåndsvarsel, sendes direkte til styret v/Gjertrud Marie Meyer, e-post: kampen_slott_borettslag@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl. § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Salgsmelding sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS, gjerne pr. e-post til: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med selskapets styreleder.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Kampen Slott borettslag
Norderhovg. 38 b
0654 OSLO
Org.nr. 947921835
E post: stvret(akampenslott.no
S.nr 0712

GENERALFORSAMLING 2026

KAMPEN SLOTT BORETTSLAG

Tid: 02.06.2026 kl. 18.00
Sted: Kjellerstua

- Innkalling m/saksoversikt
- Årsberetning
- Regnskap

Beboermøte avholdes umiddelbart i etterkant av generalforsamlingen

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING
2026 Kampen Slott Borettslag nr. 0712.

Ordinær generalforsamling avholdes 02 juni 2026 kl.18.00 i fellesrommet.
TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
   Valg av møteleder
   Valg av sekretær og en eller to andelseiere til å underskrive protokollen.

Opptak av navnefortegnelse.
Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

2. ÅRSBERETNING FOR 2025

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
Behandling av regnskap 2025 og disponible midler.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR
Forslag til vedtak: Styret får som tidligere kr. 30 000,- til fordeling. Revisor betales etter utsendt faktura.

5. IN-ordning
Muligheten for individuell nedbetaling av fellesgjeld har vært etterspurt. Slike avtaler må avgjøres på generalforsamlinger. Styret har innhentet informasjon, se vedlegg.
Forslag til vedtak:
Borettslaget går ikke inn for å lage avtale

6. VALG AV TILLITSVALGTE
Charlotte Oliversen ble valgt som styremedlem for to år i 2025 og er derfor ikke på valg.
Innstilling fra valgkomiteen ettersendes

Oslo 19.05.26

Styret i Kampen Slott Borettslag

Nicolay Wesseltoft (medlem)

Gjertrud Meyer (leder)

Charlotte Oliversen (medlem)

Marlene Palm (vara)

Maria Eri Sørbye (vara)

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med tale-, forslags- og stemmerett. Er det to eiere av en andel har de en stemme. Andre medlemmer av andelseierens husstand, samt leietager har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Dersom en andelseier ikke kan møte på generalforsamlingen, kan de i henhold til lov om borettslag S 7-3 møte ved fullmektig. Fullmaktsskjema må da fylles ut i forkant. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. Registreringsblanketter er vedlagt sakspapirene og leveres i utfylt stand ved oppstarten av møtet.

ÅRSBERETNING FOR 2025

TILLITSVALGTE 2025/2026

Siden fon•ige generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte og deres ansvarsområder vært følgende:

Leder:	Gjertrud Meyer	2025 - 2026 (1 år)
Styremedlem:	Nicolay Wesseltoft — IKT og søppel	2024 - 2026 (2 år)
Styremedlem:	Charlotte Oliversen — Kjellerlokalet	2025 - 2027 (2 år)
Varamedlem:	Maria Eri Sørbye - Dugnad - HMS	2025 - 2026 (1 år)
Varamedlem:	Marlene Palm - sekretær	2025 - 2026 (1 år)
Valgkomité:	Inge Rosen og Anna Regine Endal	2025 - 2026 (lår)

GENERELLE OPPLYSNNGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget Kampen Slott er et frittstående borettslag

Tillitsvalgte og ansatte

Borettslaget tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn. Boligselskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Selskapet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Borettslagets revisor er BDO AS.

Eiendommen

Borettslaget består av 1 bygning med til sammen 14 andelsleiligheter.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947921835.

Borettslagets eiendom har gårdsnr.231 bruksnr.334 og er på 532 m^2 . Borettslaget eier tomten. Borettslaget ligger i bydel Gamle Oslo og har som formål å gi andelseierne borett til egen bolig i borettslaget. Selskapet forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses nonnalt for et boligselskap.

HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 06.12.1996 med virkning fra 1. I. 1997.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvem, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning. Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. Anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det andelseier av den enkelte leilighet som har ansvar for å holde i orden etter gjeldende lov og forskrift. Det er utarbeidet eget reglement vedrørende HMS som alle andelseiere og eventuelle leietakere må følge. Andelseiere er ansvarlige for å sikre seg at eventuelle leietakere/lånetakere er kjent med reglementet. HMS ansvarlig: Maria Eri Sørbye

3

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskriftene skal det være installert og vedlikeholdt røykvarsler og et brannslokningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Andelseier har ansvar for at utstyret fungerer til enhver tid.

Felles brannvarslingsanlegg er i oppganger, loft og kjeller. Noen leiligheter har klokker inne. Nye batterier til røykvarslerne ble delt ut til alle leilighetene desember 2025.

Borettslaget har årlig serviceavtale av brannvarslingssystemet med Firesafe. Kontroll av brannvarslingsanlegg i fellesareal ble utført i februar 2026 av Firesafe. Styret har etterspurt rapport og fikk 19.05 svar om at anlegget ikke ble godkjent. De la ved tilbud på nytt anlegg som styret ikke har fått gjennomgått.

Borettslagets lån

Borettslaget har lån i Husbanken nr.11725227-01, og nr. 940-39584 i OBOS. Se balanse og note i regnskapet. Borettslaget har flytende rente.

Bredbåndanlegg

Telia er leverandør av internett og kabeltv. til borettslaget. Hver enkelt beboer kan utvide antall kanaler eller høyere hastighet på internett ved egen bestilling til Telia.

Servicetelefon 924 05 050 er åpen mandag til fredag kl. 08.00 - 20.00, lørdag 09.00 - 17.00, søndag/helligdager kl. 10.00-15.00. E-postadresse: www.telia.no
Kostnaden for hver enkelt beboer er kr. 472,28 pr. nmd. Den er innbakt i husleien.
Etter ønske fra en beboer har styret innhentet tilbud for å få innstallert fibernett. Da brl. har bundet avtale med Telia til 2028 ble dette lagt på is.

Ulike medlemsfordeler

Borettslaget har tilgang til en del medlemsfordeler via OBOS. Se obos.no

Forsikring

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret i IF forsikring. Avtalenr. SP955046.4.l (712) Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at borettslaget til enhver tid har riktige forsikringssurnmer, En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.
Egenandel er kr. 10.000. Dersom skaden gjelder f.eks. rør som er over 50 år, eller våtrom over 30 år er egenandelen på kr. 20.000. Er skaden andelseiers ansvar faktureres andelseier for egenandelen.
Forsikringen omfatter skadedyrbekjempelse, samt bygningsmessige forandringer den enkelte andelseier gjør inne i boligen. Andelseierne må levere kopi av samsvarserklæring/bekreftelse på at arbeid er forskriftsmessig utført til ansvarlig for HMS i styret. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker den enkeltes innbo og løsøre.
Skal boligselskapets forsikring benyttes, må beboerne straks melde skaden til styret, samt If.
Kontaktinfo: If.no, 21 49 24 00, eller. If Skadeforsikring Postboks 240 1326 Lysaker.
'Skader kan meldes 24 timer i døgnet - året rundt. Forsikringen
har ikke vært i bruk dette året.

Eiendeler og gjeld - omsetning og takster

Andelseieme får tilsendt skjema fra OBOS med oppstilling over den enkeltes andel av borettslagets inntekter, utgifter, gjeld og eiendeler, samt ligningsverdi.
Omsetning av selskapets leiligheter skjer til markedspris. Styret har ikke oversikt over omsetningspriser.
Dersom forretningsfører får oppgitt omsetningspriser, blir de registrert.
Når det gjelder øvrige leilighetsopplysninger henvises det til egen note i årsregnskapet.
Omsatt leilighet: Leilighet 2001 i oppgang B overdras fra Victoria Birkenes til Ella Bakke Mohn.

STYRETS ARBEID

Generalforsamling 18.06.25

Tilstede var 8 andelseiere (l I personer). 1 stilte med fullmakt. Tilsammen var 9 stemmeberettigede av 14 andelseiere representert.

Styremøter

Nåværende styre har avholdt 10 møter og løst løpende saker via egen gruppe på WhatsApp, samt hatt flere befaringer, møte med naboene og møter med entreprenør og innleid konsulent. .Varamedlemmene har vært innkalt til møtene på lik linje med medlemmene.

27.06.25	Tilstede: Maria, Marlene, Charlotte, Gjertrud
11.08.25	Tilstede: Nicolay, Charlotte, Gjertrud
14.10.25	Tilstede: Maria, Marlene, Charotte, Nicolay, Gjertrud
12.11.25	Tilstede: Maria, Nicolay, Marlene, Gjertrud
10.12.25	Tilstede: Maria, Nicolay, Marlene, Charlotte, Gjertrud
19.01.26	Tilstede: Maria, Nicolay, Marlene, Gjertrud
25.02.26	Tilstede: Maria, Marlene, Nicolay, Charlotte, Gjertrud

27.04.26 Tilstede: Maria, Nicolay, Marlene, Charlotte, Gjertrud
13.05.26 Tilstede: Maria Marlene, Gjertrud
19.05.25 Tilstede: Maria, Marlene, Charlotte, Gjertrud

Informasjon til beboere

Det ble avholdt 1 beboennøte 18.06. Referat ble sendt alle beboere.
Løpende informasjon og påminninger til beboere har blitt sendt via post, e-post. og sms.

Digitalisering

Styret har fortsatt arbeidet med digitaliseringen i Dropbox.
Oppdatert versjon av vedtekter, husordensregler og kart over gården ligger tilgjengelig for alle på kampenslott.no

Individuell nedbetalingsplan av lån

Styret har innhentet informasjon. Saken tas opp ved kommende generalforsamling.

Dugnad

Det ble avholdt vår og høstdugnad der ordinære oppgaver ble utført. Noen som ikke møtte tok på seg konkrete oppgaver som ble gjort senere.

Nabolaget

- Borettslaget er medlem av Kampen Vel og har en stemme på årsmøtet, men ingen deltok.

Da veggen mot naboen i 36 skulle renoveres fikk ikke styret melding om oppstart før samme dag og fikk dermed ikke orientert naboene. De som sattc opp stillaset klatret over gjerdet uten at noen ble orienten. Dette skapte selvfølgelig sterke reaksjoner hos naboene som ikke fikk mulighet til å beskytte/ta inn det de hadde på verandaene. Det var diverse digital kontakt og ble avholt et møte med dem. Nicolay og Gjertrud deltok.

- Det har vært bekymring for sikkerheten i skråningen etter raset på Carl Berner.
- Styret har vært i kontakt med kommunen og fått vite at det er eiere av tomtene som er ansvarlig for å sjekke sikkerheten. Skråningen ble sikret da blokken nedenfor trappen ble bygget og ytterligere sikret da huset nedenfor hagen ble bygget. Styreleder har gått langs gjerdet uten å finne småstein, som kan være et symptom på ustabilitete. Styret anbefaler neste styre å innkalle til et nabomøte om sikkerheten i skråningen. Dvs om en skal foreta ytterligere geologiske undersøkelser, eller om det som er gjort er nok.

Renovasjon

Søppelet hentes to ganger pr uke. En utfordring har vært at noen setter søppel på gulvet, sorterer feil og ikke komprimerer papp. Nytt oppslag er hengt opp i søppelboden. Boks til batterier og lyspærer henger på veggen.

Styrehonorar

Styret hadde en ramme på kr. 30 000,- til å fordele innad i styret, jfr. protokoll fra generalforsamling 2025.
Det ble på styremøtet 19.05.26 vedtatt følgende fordeling:
Styreleder kr. 10000,- Styremedlemmer og varamedlemmer kr. 5000,-

Innkjøp

Lysstoffarmatur og rør til fellesarealene. Forøvrig noen planter, lys til krans, og bevertning.

Vedlikeholdsarbeid

Fasaden:

Viser til orientering i forrige årsmelding.
XK Enterpenør som ble valgt til å utføre arbeidet da de hadde svært gode referanser, er medlem i Murbyen Oslo, lå litt under prismessig og blir mye brukt av Riksantikvaren.

Malingen(den hvite) var av en standard som delvis pustet og materialer til puss som har vært gjort de siste årene har pustet.
Det viste seg at den gamle malingen under(den gule) var oljemaling og dermed ikke pustet. XK anbefalte at den skulle fjemes for å se hvordan byggets situasjon så ut. Da oljemalingen ble fjernet viste det seg at mye av renoveringen som ble gjort i 1985 over store områder og vedPiper flekking var gjort med sement. Noe av gipsen var festet med silikon. Dette betø at en del ble holdt på plass av malingen og at bygget holdt på fuktigheten. Hadde ikke dette blitt avdekket ville tilstanden til bygget gradvis blitt forverret og ved frostspreng ville kunne føre til at flere biter ville falt av og potensielt skadet mennesker.
Blikkenslagerarbeid: Da stillaset kom opp og veggen mot naboen i 36 ble sjekket grundig ble det oppdaget at blikkenslagerarbeidet som var gjort føne til at fuktighet ble ledet inn mot veggen i stedet for fra veggen. Det ble også oppdaget at metallet i hjømet mot hagen ikke overlappet hverandre, som igjen førte til at vann ble ledet inn mot veggen. Dette ble ordnet av blikkenslager.
Kostnaden med fasadearbeidet ble dermed langt dyrere enn forventet.

6

Da vi hadde stillaset oppe ble pipene over oppgang B sjekket nærmere. De var av en så dårlig stand at tre av dem ble renovert.

Annet arbeid utført eller avtalt i 2025/2026:

, Skadedyr:
Det ble foretatt sanering i 2024. Dersom det oppdages Harlekinmarihøner, må skadedyrfirmaet kontaktes igjen. Det kommer fremdeles mus i fellene, arbeidet med å fjerne mus fra fellene må fortsette. ▪ Taket:
Det er observert lekkasje på loftet. Film og bilder er tatt, men spesialist må se på det. ▪ Vinduer:
VD Montasje har fremdeles ikke rettet opp sprekker i vinduskarmer og fingermerker i kitten på et vindu. XK oppdaget i tillegg at mange av listene var spikret i silikonen og ikke i treverket. De er spikret fast og styret har bedt om refusjon fra VD for dette arbeidet.

- Elektrisk arbeid:

Noen av lampene som ble demontert grunnet fasadearbeidet er festet. Lampen i tunellen har blitt ledet i felleslokalene og får egen lyssensor. Det vil bli montert et støpsel i tunellen. Elektriker er bestilt og skal montere nye lysstoffrør og reparere annet elektrisk i løpet av 2026.
Elvia har hatt kontroll av det elektriske anlegget. Borettslaget har fått noen avvik som skal rettes opp av elektriker.

- Rørleggerarbeid:

Toalettet i felleslokalet og lekasje i en rørovergang i kjelleren er reparert. e
Taket på sykkel/søppelboden:
Alt ble målt opp under dugnaden. Per Ove og Bjørn har tatt på seg ansvaret med å legge nytt tak med Nicolay som håndtlanger.

Bygningsmessige endringer i gården:
Ingen endringer er meldt inn.

Anbefalte vedlikeholdsplaner for styret 2026/27:
Innhenting av informasjon om ulike typer brannvarslingsanlegg og flere tilbud.

BEMERKNINGER ÅRSREGNSKAPET FOR 2026

Resultat
Årets resultat for 2025 er på kr.- 6 657 369,-

Disponible midler
Borettslagets disponible midler pr. 31.12.25 utgjorde 528 573,-

Inntekter
Inntekter i 2025 utgjorde kr, 1 047 690,-

Kostnader
Kostnadene i 2025 utgjorde kr. 7 262 476,-

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.25 som påvirker regnskapet. Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2026 er satt opp under denne forutsetning.

Strømpriser (til infonnasjon)
Borettslaget avtale om Norgespris for strømmen i fellesarealene fra april 2026.

Viktigste avvik fra budsjettet i 2025
Det vises til de enkelte tallene i driftsoversikten og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

Inntekts- og kostnadsoverslag for 2026 (budsjett)
Styret har satt opp oversikt over forventede inntekter og utgifter for 2026.
Tallene er lagt ved som et eget vedlegg (budsjett 2026)
Det er lagt til en øking av ümtekter grunnet øking av husleie.
Det er lagt på en viss økning i kostnadene utfra resultatet de siste årene.

Kostnadsutvikling renter
Borettslagets lån i OBOS banken nr. 9820 86 61545 pr 31.12.2025 effektiv rente på 5,19 %, men det er meldt økning til 5,59% fra 10.6.26. Gjenstående lån pr. 31.12.2025 kr.12 066 495,-

Husleie/fellesutgifter
Grunnet store utgifter med renovering av fasaden og påregnet innkjøp av nytt brannvarslingsanlegg vil husleien sannsynligvis øke med 10 % fra august 2026.

VALG
Charlotte Oliversen ble valgt som styremedlem for to år i 2025 og er derfor ikke på valg.
Det som skal velges er et styremedlem for to år, to varamedlemmer for et år og styreleder for et år.
Innstilling fra valgkomiteen ettersendes.

Oslo 19.05.2026

Charlotte Oliversen Nicolay Wesseltoft

Gjettrud Meyer Gje rud Meyer

Styremed lem	Styremed lem	Styreleder
		
Maria Eri Sørby	Marlene Palm	
Varamedlem	Varamedlem	

BORETTSLAGET KAMPEN SLOTT
ORG.NR. 947921835, KLIENTNR. 712

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn tit en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024 A. DISP.
MIDLER PR. 01.01. 693 193 4 459			
B. ENDRING 1 DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-6 657 369	-167 930
Tillegg for nye langsiktige lån	15	21 227 397	
Økning annen langsiktig gjeld	15	0	4 988 923
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-14 734 648	-94 341
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-164 620	4 726 652
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		528 573	693 193

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	592 922	735 370
Kortsiktig gjeld	—64 348	-42 177
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	528 573	693 193

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 045 090	894 960	0	
Andre inntekter 3 SUM	3	2 600	207 300	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 047 690	1 102 260	0	0

DRIFTSKOSTNADER:

BORETTSLAGET KAMPEN SLOTT
ORG.NR. 947921835, KLIENTNR. 712

Personalkostnader	4	-3 525	-3 525	0	0
Styrehonorar	5	-25 000	-25 000		
Revisjonshonorar	6		-9 562		
Forretningsførerhonorar		-26 955	-25 919		
Konsulenthonorar		-71 723	-53 689	0	0
Drift og vedlikehold	7	-6 687 690	-435 382		
Forsikringer		-144 463	-125 574		
Kommunale avgifter 8 -171 284 -157 842 Energi/fyring 9 -22 004 -21 599					
TV-anlegg/bredbånd -80 039 -79 343 Andre driftskostnader 10 -19 282 -8 476					
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 262 476	-945 910	O	O
DRIFTSRESULTAT		-6 214 786	156 350		
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 915	6 160		
Finanskostnader	12	447 498	-330 440		
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		442 583	-324 280		
ÅRSRESULTAT		**-6 657 369**	**-167 930**	**0**	**0**

Overføringer:
Udekket tap: -6 657 369 -167 930

1 0

BALANSE

SUM EIENDELER		7 542 922	7 685 370

EGENKAPITAL OG GJELD

BORETTSLAGET KAMPEN SLOTT
ORG.NR. 947921835, KLIENTNR. 712

EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 14 * 100		1 400	1 400
Udekket tap	14	-7 437 822	-780 453
SUM EGENKAPITAL		-7 436 422	-779 053
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	12 066 495	5 573 746
Borettsinnskudd	16	2 848 500	2 848 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 914 995	8 422 246
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 263	29 685
Leverandørgjeld		20 363	10 668
Skyldige offentlige avgifter	17	12 325	
Påløpte renter		3 432	1 824
Annen kortsiktig gjeld	18	-35	
	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	6 785 000	6 785 000
Tomt		165 000	165 000
SUM ANLEGGSMIDLER		6 950 000	6 950 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		24 018	20 352
Driftskonto OBOS-banken		499 678	656 629
Skattetrekkskonto OBOS-banken		8 800	
Sparekonto OBOS-banken		60 425	58 389
SUM OMLØPSMIDLER		592 922	735 370
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 542 922	7 685 370
Pantstillelse	19	15 348 500	9 081 500

BORETTSLAGET KAMPEN SLOTT
ORG.NR. 947921835, KLIENTNR. 712

SUM KORTSIKTIG GJELD	64 348	42 177	-35	0

Garantiansvar

Oslo, 30.04.2026

Styret i Borettslaget Kampen Slott

Gjertrud Marie Meyer Nicolay Theodor Osen Wesseltoft Charlotte Oliversen

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/!angsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt,

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Strøm i loftsbod	2 400
Strøm kjellerbod	1 200
Eiendomsskatt	1 498
Felleskostnader	972 960
Get Kabel-TV	67 032
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 045 090

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Nøkler	500
Utleie	2 100
SUM ANDRE INNTEKTER	2 600

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-3 525
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 525

NOTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-25 000
SUM STYREHONORAR	-25 000
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-465

6

REVISJONSHONORAR

SUM REVISJONSHONORAR	-10 511

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-6 679 809
Drift/vedlikehold WS	-3 054
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 029
Kostnader dugnader	-2 798
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-6 687 690
Revisjon	-10 511

Styret mener det gjennomførte vedlikehofdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

NOTE	
Eiendomsskatt	-2
Vann- og avløpsgebyr	998
Feie- og tilsynsgebyr	-115
Renovasjonsgebyr	465
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	
	-50
NOTE 9	878
ENERGI/FYRING	-171
Elektrisk energi	284
SUM ENERGI 1 FYRING	
NOTE 10	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Andre driftskostnader	-22
Andre kostnader tillitsvalgte	004
Andre kontorkostnader	-22
Kontingenter	004
Bank- og kortgebyr	
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
NOTE 11	-13 560
FINANSINNTEKTER	-465
Renter av driftskonto i OBOS-banken	-2 757
Renter av sparekonto i OBOS-banken	-250
SUM FINANSINNTEKTER	-2 250
	-19 282
NOTE 12	
FINANSKOSTNADER	
Pantegjeldsrenter	2 879
Pantegjeldsrenter	2 036
Pantegjeldsrenter	4 915
Pantegjeldsrenter	
Renter på leverandørgjeld	
	-163 633
	-96 599
	-164 806
	¯944
SUM FINANSKOSTNADER	447
	498

13

BYGNINGER

NOTE

Kostpris/bokført verdi	6 785 000
SUM BYGNINGER 6 785 000	

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 15

PANTE. OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2025	-12 109 249
Nedbetalt tidligere	

NOTE

Borettsinnskudd	-2 848

NOTE

		500
SUM BORETTSINNSKUDD		-2 848 500
Nedbetalt i år	42 754	
		-12 066 495

OBOS Boligkreditt
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2017	-933 000
Nedbetalt tidligere	286 635
Nedbetalt i år	646 365

OBOS banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	—4 923
Nedbetalt tidligere	61 542
Nedbetalt i år	4 927 381

OBOS banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,64 %. Løpetiden er 30 år.
Opprinnelig 2025 -9 118 148 Nedbetalt i år -9 118 148

	0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	**-12 066 495**

NOTE 16
BORETTSINNSKUDD
17

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-8 800
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 525
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-12 325

NOTE 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	35

NOTE 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 848 500
Pantelån	12 066 495
TOTALT	14 914 995

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	6 785 000

NOTE	
Tomt	165 000
TOTALT	6 950 000

Budsjett 2026

Inntekter		Merknader
Innkrevde felleskostnader	1 702 680	Husleieøking med 15 % fra 1.8.26, samt øking av bodleie
Andre inntekter	3 000	Felleslokale og nøkler Håp om øking etter klage på vinduer
Sum inntekter	1 705 680	
Driftskostnader		
Personalkostnader	3 525	
Styrehonorar	000	
Revisjonskostnader	11 000	
Forretningsførerhonorar	27 000	
Konsulenthonorar	30 000	
Drift og vedlikehold	500 000	Rest fasade, oppgradering av el.
Forsikringer	150 000	
Kommunale avgifter	180 000	
Energi/fyring	22 000	
1Vanlegg/bredbånd	81 000	
Andre driftskostnader	20 000	
Sum driftskostnader	1 049 525	
Balanse	656 155	
Finansinntekter/kostnader		
Finansinntekter	4 000	
Finanskostnader	-819 000	
Balanse	-815 000	
Driftskonto pr. 31.05.26	431 406	
Sparekonto pr. 31.05.26	60 423	
Antatt saldo på driftskonto pr. 31.12.26	272 561	
Antatt saldo på sparekonto pr. 31 . 12.26	60 000	

VEDLIKEHOLD AV Kampen Slott Borettslag

Årstall:	T e vedlikehold/rehabiliterin :
1986	Totalrehablitert underb orn elsen i Oslo
1995	Fasadeo ussin av hele ården, inkl vinduer

1996	Be e an ene ble malt o
1997	Smi'erns ort installert
1997	Inngangene fikk systemlåser, jernbeslag montert for å forhindre innbrudd og begge tra eo an ene fikk n e l s
1998	Istandsetting av kjelleren til felleslokale, radongass-sanering, støping av gulv i skjulet, ny lampe ble installert på gårdsplassen og lys i alle loftsbodero s kkel-/sø elskur
2000	Brannalarm installert i trappoppgangene, lofi og kjeller To n e re inn an sdører montert
	Balkon ıtb in , ble ået beboermøte nedstemt med 8 mot 7 stemmer o prosessen ble ikke videreført.
	Get Installerte bredbånd
2001	Vinduene malt mot indre gårdsrom Utbedrin av frostskader ved ort
2002	M urarbeid på murveggen i indre gård og over porten, samt utbedring av inngangsport i smijern med ny portpumpe
2003	Diverse murarbeid på fasaden i indre gård inkl. omamentoverporten. Vannbeslag av metall monterti nederste del av murveggen i indre gård. Dreneringsgrus gravd ned langs veggen. Brannsikringstiltak, tetningsarbeide i etasjeskillene i oppgangene, kjellerog loft ved gjennomgangen av rør og ledninger, samt gipsing av taket i kjellertrappen i oppgang A. utført av firma Eksakt m ur/flis v/Tore Svepstad Montert ny termostat for gulvvarmen og n varmtvannsbereder i felleslokale.
2004	Flekkmalt veggen i indre gård og over porten. Ny høytaler i porttelefonen og portlåsen reparert. Malearbeid i trappoppgangen i oppgang B. Nye postkasser i begge o angene. InnKø avsti e å 15 m.
2005	Fasaden og vinduer mot indre gård ble totalrenovert, inkl. behandling av jernbjelker over alle vinduer. All maling fjernet og påført antikkhvit serposementslamming og dører malt. Nye takrenner og tre nedløp skiftet (større dimensjon), inkl. hjørnet mot gaten. Fasaden og vinduer mot hagen flekkmurt og malt Et nedfallsrør fra takrennen er utskiftet samme dim.
2006	Soilrør og vannrør skiftet i oppgang B på høyie og venstre side. Ny tykkmåler gate/kjeller, nytt rør i Wøkkenbenk i felleslokalet, samt diverse kraner. N kurs/bel snin å loft og utel so kontakter.
2007	Skifte av termostat til varmekabelen i fellesstue, nytt rør mellom leilighet 1 etg, oppg. B og kjeller. Diverse festing av små elektriske artikler. Kontakt med kommunen som har endret hellin en å fortauet slik at vannet renner vekk fra ården.
2009	Oppfølging av brannsikringstiltak, jfr. rapport fra Brann- og redningsetaten: Riving av tre og snekring av gipsplater under kjellertrapp oppg A utført på dugnad. - Låsen på smijernsport ble byttet ut og lukkemekanismen justert. - Reparasjon av sonelås/portåpner utført på som meren. - Installering av ny oppvaskmaskin i kjellerlokalet. - Innrø av manuell resskli per
2010	Maling av oppganger, som dugnadsarbeid -Reparasjon av portåpner, utført på sommeren -Skifte av dørpumper i begge oppganger -Oppsetting av nye lamper i oppgangene -Rensing av sandfanger/kum i indre gård -Sjekket dreneringen ved takrenneutløp i indre gård, og påviste at denne ikke fantes. - Innkjøp av 2 stk gardintrapper -Sjekket fuktnivå i kjelleren, 7% over normale -Innrø o monterin av brannslokkin sa arater ved inn an til loft i hver o an .

2011	Full gjennomgang av tilstanden av gården med Arve Christiansen i OBOS Prosjekt AS, med skaderapport okt. 201 1 . Brann- og redningsetaten på befaring 20.12. De påpekte flere avvik og ba om brannteknisk rapport Diverse Skifte av punkterte vinduer. Skifte av sylinder i portlåsen.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET KAMPEN SLOTT

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET KAMPEN SLOTT.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets 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 borettslaget 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 i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EK1GN-JBJAE-FCOTL-U74QF-S0GIP-5ZWHN

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-06-30 11:28:28 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EK1GN-JBJAE-FCOTL-U74QF-S0GIP-SZWHN

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Generalforsamling i Borettslaget Kampen Slott 2026

ble avholdt 02.06.2026 kl. 18:00

Til stede var 9 andelseiere og 2 med fullmakt.
Til sammen 1 1 stemmeberettigede av 14 andelseiere.

Til stede: Anne-May Nilsen, Marlene Palm, Charlotte Oliversen, Anna Endal, Aksel Wiig, Inge Rosen,
Victoria Birkenæs, Annalisa Dal Pra, Gjertrud Meyer, Bjørn Erik Haugen (til kl. 1 9), Tone Lærum, Maria Eri Sørbye
Ved fullmakt: Andria Quirk Wilson, Tom Saasen

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder, Gjertrud ble foreslått.
Vedtak: Valgt

B) Valg av sekretær og to til å underskrive protokollen
Som sekretær ble Marlene foreslått, til å underskrive ble Charlotte og Anne-May foreslått.
Vedtak: Valgt

C) Opptak av navnefortegnelse
Registreringsblankettene ble lest opp og sjekket med tilstedeværende.
Vedtak: Godkjent

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
Det ble foreslått å godkjenne innkallingen til generalforsamlingen og erklære den for lovlig satt Vedtak: Godkjent

2. ÅRSBERETNING FOR 2025

Gjertrud går gjennom årsberetning for 2025.

Side 4 - Brannsikringsutstyr: Ønske fra en andelseier om at styret skal være involvert i snuing og sjekking av brannslukningsapparatene.
Forslag: Det nye styret ser på rutinene om brannsikringsutstyr og om det er hensiktsmessig å oppdatere dem, samt følger opp om og når det trenges nye brannslukningsapparater i leilighetene.

Side 5 - Eiendeler og gjeld: Anne-May etterspør skjema fra OBOS med oppstilling over den enkeltes andel av borettslagets inntekter, utgifter, gjeld og eiendeler, samt ligningsverdi.

Ønske fra andelseier om at taksten på solgte leiligheter føres opp i årsmeldingen.

Innspill fra Victoria: Leiligheten hennes ble taksert på 4,2 mil og ble solgt for det.

Påminning: Alle andelseiere skal gi informasjon om beboere i leilighetene. Skal noen leie ut leiligheten skal en søke styret om tillatelse.

Spørsmål om det blir problemer grunnet at VD hadde festet en del lister i silikon og ikke i treverk. XK har rettet dette opp og det søkes refusjon på utgiftene. Gjertrud informerer om prosessen med fasadeutbedringen.

Påminning vedrørende lekasje i kjelleren: Alle må passe på å ikke komme bort i rørsystemet.

Vedtak: Årsmelding 2025 er godkjent

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Behandling av regnskap 2025 og disponible midler.

A) Behandling av regnskap for 2025 og disponible midler
   Vedtak: Godkjent
B) Styret foreslår overføring av årets resultat til balansen
   Vedtak: Godkjent

4. BUDSJETT 2026

Gjennomgang av budsjett

Orientering: I budsjettet var det kalkulert med 15% øke i husleie fra august. Flertallet på generalforsamlingen anmoder styret om å kun øke med 10 % fra august.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR

Forslag til vedtak: Styret får som tidligere kr. 30 000,- til fordeling.

Revisor betales etter utsendt faktura.

Vedtak: Godkjent

6. IN-ordning

Muligheten for individuell nedbetaling av fellesgjeld har vært etterspurt. Slike avtaler må avgjøres på generalforsamlinger. Styret har innhentet informasjon som var vedlagt generalforsamlingspapirene. Maria orienterer om det.

Forslag til vedtak:
Borettslaget går ikke inn for å lage avtale

Vedtak:
Borettslaget lager ikke avtale om IN (Stemmetall 1 for 10 mot)

7. VALG AV TILLITSVALGTE

Charlotte Oliversen ble valgt som styremedlem for to år i 2025 og er derfor ikke på valg.

Innstilling fra valgkomiteen:

A) Valg av styreleder for et år

Forslag fra valgkomiteen: Gjertrud Meyer

Vedtak: valgt

B) Valg av styremedlem for to år

Forslag fra valgkomiteen: Anna Erdal

Vedtak: valgt

C) Valg av to varamedlemmer for et år

Forslag fra valgkomiteen: Nicolay Wesseltoft og Beate Smestad Gran

Vedtak: valgt

D) Valg av valgkomité

Forslag: Annalisa Dal Pra og Tone Lærum

Vedtak: valgt

Generalforsamlingen ble hevet kl. 19:50

Protokollen er godkjent av undertegnede:



Møteleder Gjertrud Meyer



Sekretær Marlene Palm



Protokollvitne

Oliversen

Charlotte



Protokollvitne

Anne-May Nilsen

Vedtekter
for
Borettslaget Kampen Slott Org. nr. 947921835

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 06.09.2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Kampen Slott er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 0 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for
den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder ett år og to år for styremedlemmene. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

”HUSORDENSREGLER”

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal - og er til for å fremme miljø og trivsel i borettslaget.
Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.
Husordenens bestemmelser er en del av leiekontrakten slik at brudd på disse regler er å anse som misligholdelse av denne. Midlertidig husordensregler gjelder inntil borettslaget eventuelt vedtar egne husordensregler (etter at borettslaget er overlevert).

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Bruk leiligheten slik at det ikke sjenerer andre.
Parkering av biler og andre kjøretøyer skal bare skje på de anviste oppstillingsplassene.
Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær.
Dører til inngang, loft og kjeller skal holdes låst i samsvar med kunngjøringer.

LEILIGHETEN OG BOOMRÅDET

Uro i leiligheten og boområdet skal unngås fra kl 22.00 til 06.00. Musikkøvelser, banking og boring kan bare skje i tidsrommet kl 08.00 - 20.00 på hverdager.

DYREHOLD

Det er ikke tillatt å anskaffe hund eller katt etter at innflytting har skjedd første gang.
Hundeeier plikter å rette seg etter de offentlige vedtekter for hundehold således også på borettslagets område.
Hund-/katteeier er ansvarlig for skader og ulemper dyret medfører for eiendom og personer. Berettigede klager på dyreholdet kan medføre plikt til å fjerne dyret/dyrene.
Konfr husleiekontrakten.

SØPPEL

Søppelsjaktene - hvor slike finnes - skal bare brukes til tørr søppel som pakkes forsvarlig inn. Det må ikke kastes brennende gjenstander, oljeavfall eller glass og spisse ting i sjaktene.

RENHOLD

Det er beboernes ansvar å holde kjellerboder og vinduer i kjelleren, trapperommene og trapperomsvinduene rene. Beboerne vasker etter tur trapper og ganger hver uke. De som bor i øverste etasje vasker loftstrappen og loftsplatået. De som bor i første etasje vasker kjellertrappen og grunnplatået.
Styret kan bestemme andre vaskeordninger.

VASKERIER OG TØRKEPLASSEN

Det vil bli slått opp regler for bruk av fellesvaskerier der hvor slike finnes. Instruks for vasketider og for bruk av maskinene må følges nøye.
Utendørs tørkeplasser skal kun brukes til tørk av klesvask og til lufting av tøy og sengeklær. Tørking og lufting av tøy bør så langt det er mulig unngås på søn- og helligdager og på offentlige høytidsdager.

BAD, WC, LEDNINGER OG LUFTING

Alle rom - også kjellere - må holdes såpass oppvarmet at ikke vannet i ledningene fryser.
Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes klosettpapir.

BILPLASSER OG GARASJEANLEGG

Søknader om oppsetting av garasjer eller opparbeidelse av bilplasser må forelegges og godkjennes av borettslagets ansvarlige organer.

MELDINGER OG HENVENDELSER

Meldinger fra borettslagets styre eller OBOS til andelseierne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensreglene. Henvendelser angående husordensreglene skal skje skriftlig.

LEIEKONTRAKTEN

Det vises forøvrig til leiekontrakten som inneholder bestemmelsene om plikter og ansvar, og det vises særlig til kontraktens bestemmelser om husleieinnbetaling og framleie

Ø.D.J.-No. 428.94
Bilag

STADSKONDUKTØREN 2774/94 KRISTIANIA

2930/95 · 3138/95 · 3165/95 · 641/96

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus + Port

paa Matr.-No. 38 Norderhovsgade

Indleveret 30 Novbr. 1894 Attesteret 20 Februar 1899.

I Orden 3 Decbr.

Overrepeteres Hr. Opmaalingschefen til Erklæring.
Chra 3 Decbr. 1894.
P. Haug

OPMAALINGSCHEFEN 692/94 KRISTIANIA

Grunden har ingen Facadevæg ud mod „Kampens Park".
d. u. s.
Theodor Gallis.

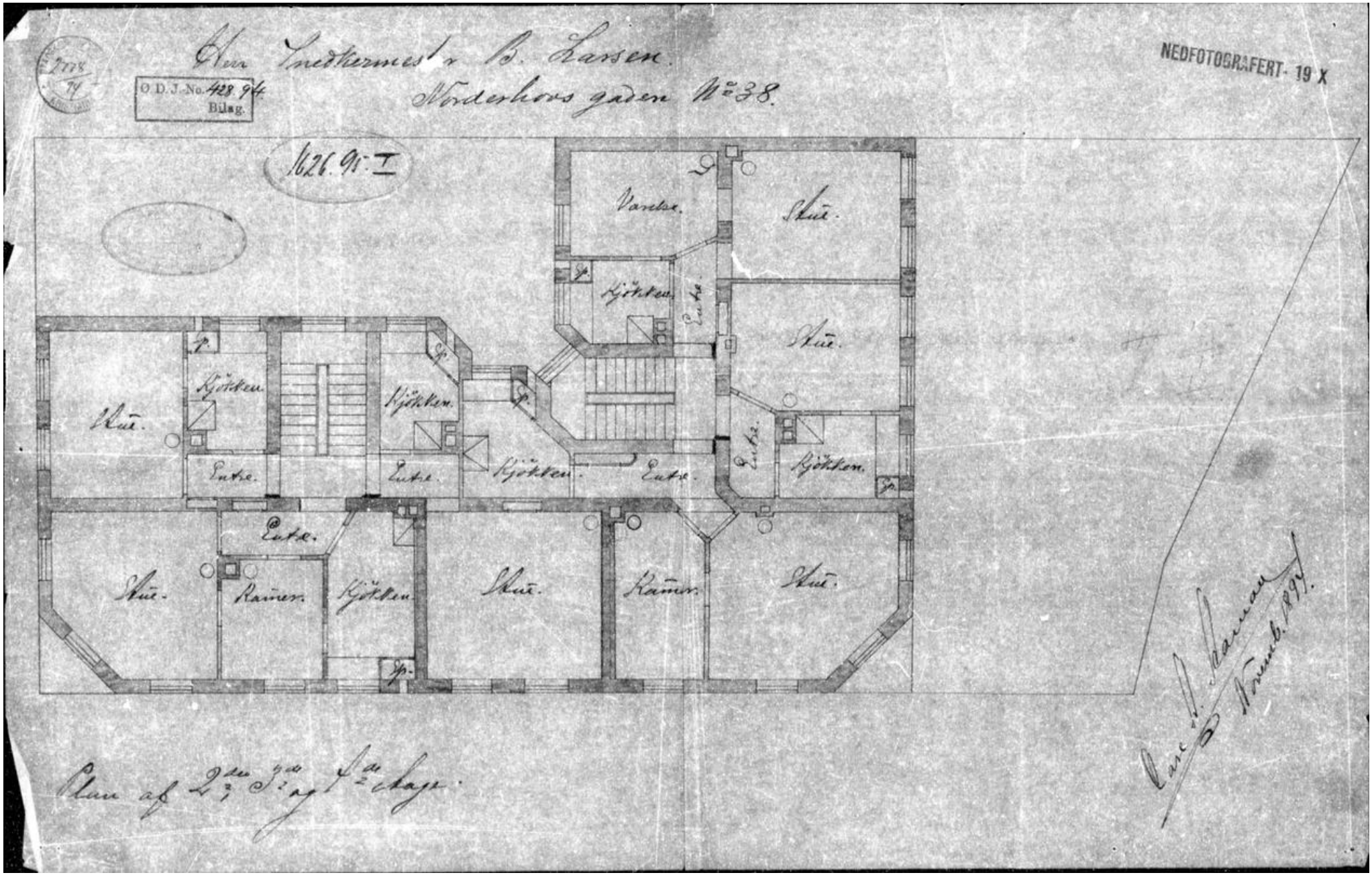
Overrendes den aarl. Sundhedskommission.
Undertegnede Ting synes ønskelig at faa kontrolleret eller rettet paa ovenfor nævnte Maade. Angaaende Trappen bemærkes at der formentlig skal anbringes Lysgaarder som anlagt med Glas, og i Tilfælde af, at der ikke anbringes Dør ved A, i Gangen saa formentlig hele Indgangen have ildfast Gulv og Vægge. Farveren staaer formentlig det hele Projekt paa hvad der er oplyst af Opmaalingschefen.

Christiania den 4de December 1894
P. Haug

CHRISTIANIA SUNDHEDSKOMMISSION J.Nr.A 605/94

Ovenstaaende maa indbringes i Overensstemmelse med Sundhedskommissionens Beslutning af 12te November d. A.
Christiania d. 6te December 1894.
A. Darre
Sec.

SUNDHEDSKOMMISSIONEN J. No. 1571 II.


Hen Snedkermester B. Larsen.
Nørrebros gaden № 38.
NEDFOTOGRAFERT 19 X
Ø.D.J. No. 428.94
Bilag.
1626.91. I
Vaskv.
Stue.
Kjøkken.
Entre.
Stue.
Kjøkken.
Kjøkken.
Entre.
Kjøkken.
Entre.
Kjøkken.
Entre.
Stue.
Kamer.
Kjøkken.
Stue.
Kamer.
Stue.
Plan af 2den 3die og 4de etage.
Carl J. Larsen
Arch. Decb. 1894.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersleibsgate 19[XX] * 66 30 40
Oslo 5

Melding om gjenstående arbeider.

Rehabilitering

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Norderhovgata 38		83/1445

Byggherre	Ansvarshavende
Siv.ing. Harald O. Osvold Karl Johans gt. 8 0154 OSLO 1	d.s.
AH/tfn	
Dato 22.des.1986	

~~Vedlagte kontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom viser at følgende gjenstående arbeider som må være utført innen XXXXXXXXXXXXXXX. Skriftlig melding sendes byggningskontrollen når nedennevnte mangler er rettet.~~

En viser til melding datert 20.sept.85, samt til purring herom 15.1.86.

Ved kontroll viser det seg at melding om at mangler er rettet ikke er innkommet.

Følgende mangler gjenstår fremdeles:

1. Korrigerte plantegninger (også av loftsetg. som ikke er innredet) samt fasadetegninger må innsendes i 2 ekspl. (6 se brev.)
5. Trapperomsdører må utføres røyktatte.
6. Noen selvlukkerfjærer må strammes.
7. Viser til brannvesenets ekspedisjon datert 19.6.85.
8. En har mottatt diverse klagebrev. Mangler som ikke er i samsvar med byggeforskriftene må rettes. Det vises blandt annet til brev av 25.9.-5 til Harald O. Osvold fra beboerne.

Nye punkter:

9. Gulv på bad (Årøy) i 4.etg. må utbedres.
10. Det er oppstått sopp-problemer etter rehabiliteringen, dette må utbedres.

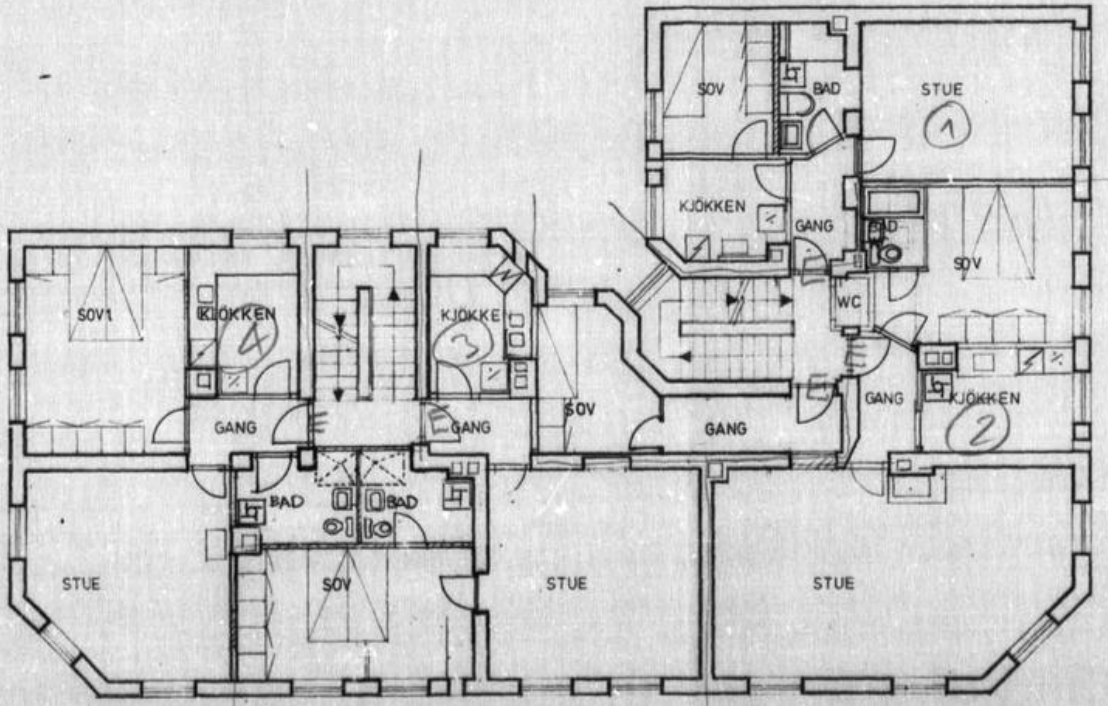
Ansvarshavende må utføre pliktig tilsyn med arbeidet, og innsende melding om at mangler er rettet/tilstandsrapport snarest og senest innen 1.2.87.

For bygningssjefen

Overingeniør
Ole Sandnæs

Bygningsinspektør
Arne Henriksen

Piper, rørleggerarbeid og adkomstforhold (vei) vil bli kontrollert av henholdsvis brannvesenet (feiermester), vann- og kloakkvesenet og veivesenet. For bygg med tilfluktsrom skal anmeldelsestegninger, eller ett sett ajourførte tegninger i målestokk 1 : 100 over det godkjente tilfluktsrom sendes Oslo Sivilforsvar.



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
10 OKT 1985

1 = 42 m² = 2 111
2 = 90 m² = 3 111
3 = 60 m² = 2 111
4 = 60 m² = 2 111

23

11-10-83 INNTEGN. SKAP I LEILIGHETER

NORDERHOVSGT. 88

PLAN 2 ETG
ETTER UTBEDRING

MÅL: 1 : 100

DATO: 25-3-83

1801.103

BLAKSTAD OG MUNTHE-KAAS ARKITEKTKONTOR
SVEIN JØRGENSEN MNAL
JØRGEN M. SECHER
STORTINGSGT. 28, OSLO 1, TLF. (02) 11 10 50

Plan- og bygningsetaten

Oslo

absolutt arkitektur as
Vallegata 15b
0454 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 14.03.2024
	202311271 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ragnhild Helene Falck	

Adresse:	NORDERHOVGATA 38	Eiendom:	231/334/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET KAMPEN SLOTT	Søker:	absolutt arkitektur as
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Norderhovgata 38

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vinduer, mottatt 06.03.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 06.03.2024.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

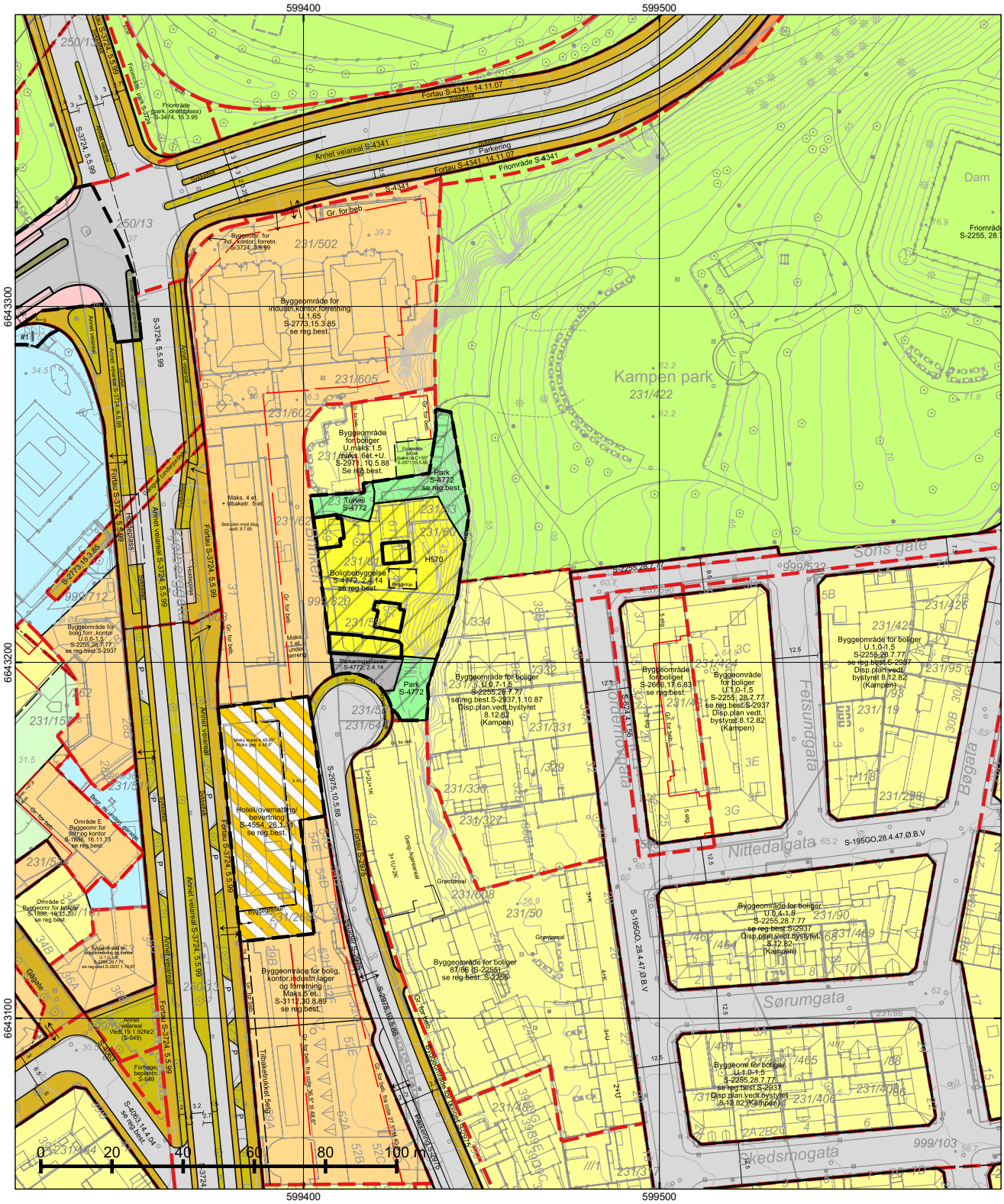
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

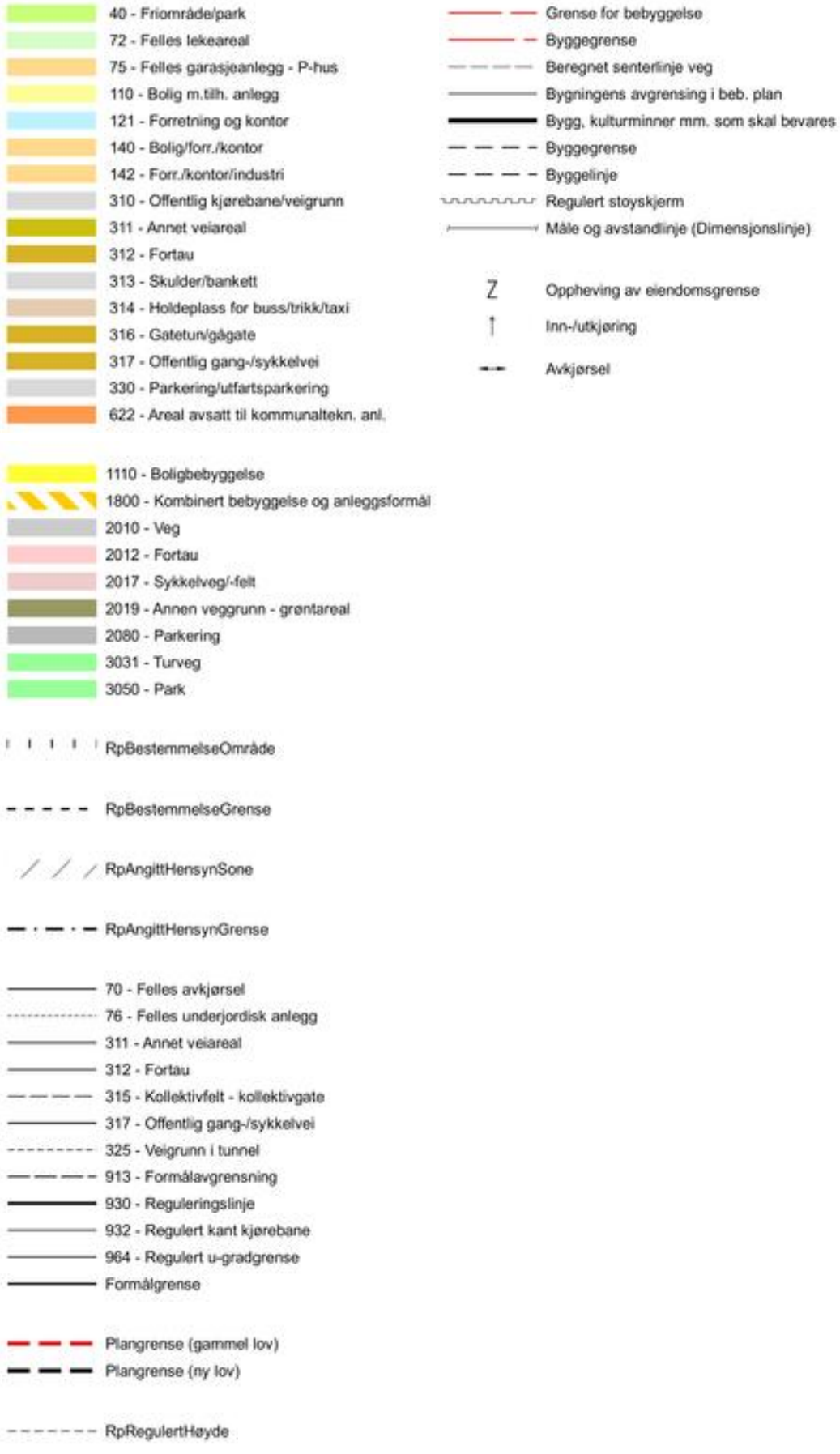
Ragnhild Helene Falck - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

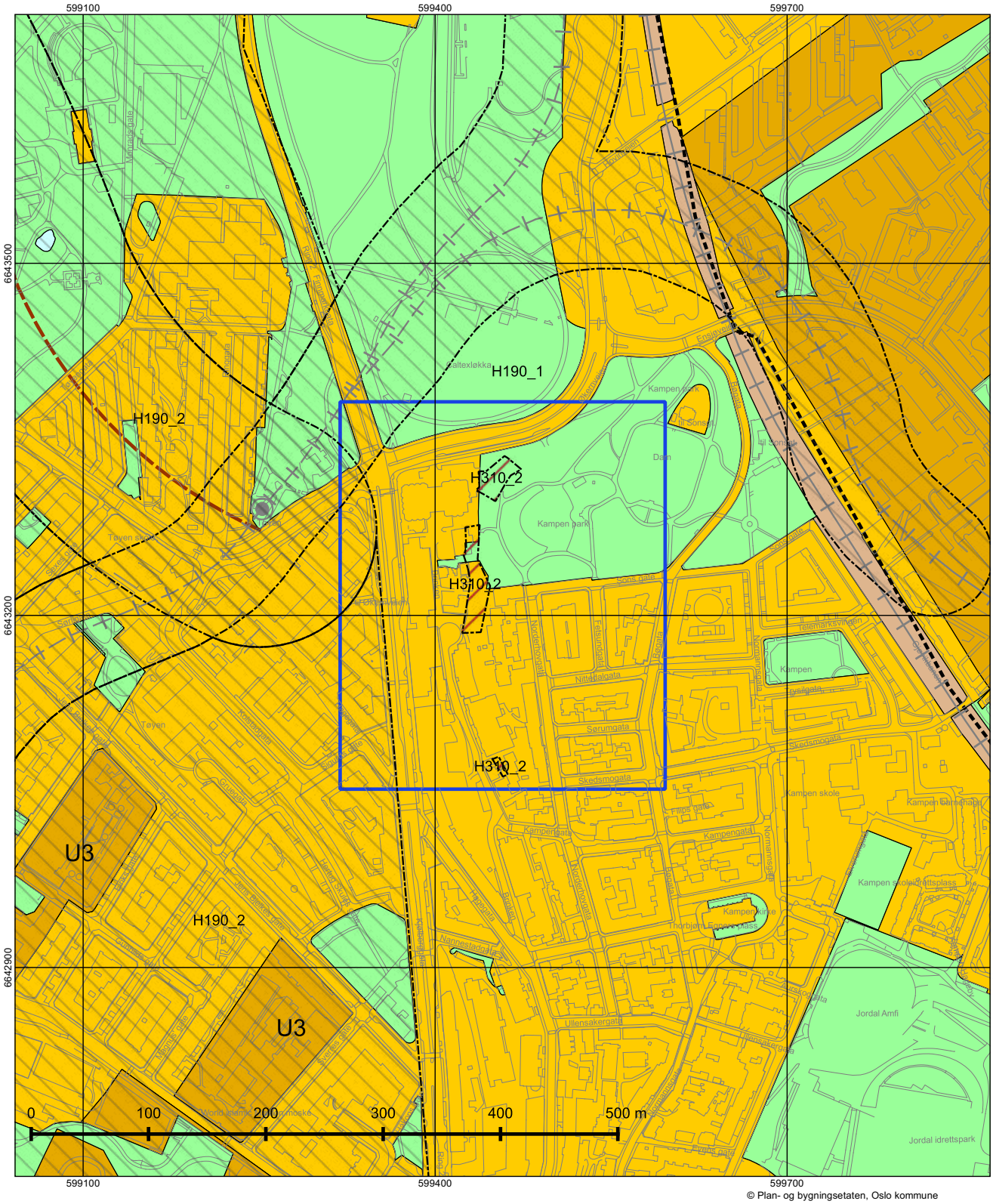
enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
BORETTSLAGET KAMPEN SLOTT, Norderhovgata 38A, 0654 OSLO


599400
599500
6643300
6643200
6643100
Kampen park
231/422
Dam
Sørumgata
Nittedalgata
Bøgata
Fetsundgata
Sons gate
Kedsmogata
Byggeområde for industri,kontor,forretning U.1.65 S-2773,15.3.85 se reg.best.
Byggeområde for boliger U.maks 1.5 maks.tet.+U. S-2971, 10.5.88 Se reg.best.
Boligbebyggelse S-4772, 2.4.14 se reg.best.
Park S-4772 se reg.best.
Turvei S-4772
Byggeområde for boliger U.0,7-1.5 S-2255,28.7.77 se reg.best.S-2937 1.10.87 Disp.plan.vedt.bystyret 8.12.82 (Kampen)
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255,28.7.77 se reg.best.S-2937 Disp.plan.vedt. bystyret 8.12.82 (Kampen)
Byggeområde for boliger U.0,4-1.5 S-2255,28.7.77 se reg.best.S-2937 Disp.plan.vedt.bystyret 8.12.82 (Kampen)
Byggeområde for boliger 87/06 (S-2255) se reg.best.,S-2255
Hotell/overnatting/ bevertning S-4554, 26.1.11 se reg.best.
Byggeområde for bolig, kontor,industri,lager og forretning Maks.5 et., S-3113,20.8.89 se reg.best.
Byggeområde for bolig forr.,kontor U.0,5-1,5 S-2255,28.7.77 se reg.best.S-2937
Område E Byggeomr. for forr.og kontor S-1886, 16.11.73 se reg.best.
Område C Byggeomr. for bolig,kontor U.1.0-1,5 se reg.best.
Byggeområde for boligbebyggelse og kontor U.1.0-1,5 S-2255,28.7.77, se reg.best.S-2937,1.10.87
Byggeområde for boligbebyggelse og kontor U.1.0-1,5 S-2255,28.7.77 se reg.best.S-2937 Disp.plan.vedt.bystyret 8.12.82 (Kampen)
Annet veiareal S-3724, 5.5.99
Fortau S-3724, 5.5.99
Annet veiareal S-4341
Fortau S-4341, 14.11.07
Friområde S-4341
Parkering
Gr. for beb.
Gangveg/sykkelveg
Fortau S-2975,10.5.88
Gangveg/kjørevei
Grenseareal
Fortau S-2975,10.5.88
Fortau S-2975,10.5.88
Fortau S-2975,10.5.88

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159244/86534666
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



Plan- og bygningsetaten

Dato: 11.06.2026
Kunde: Liv Tomter
Laget for: lovisa@nordvikpartners.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534666
Deres ref: 42404/ LITO@MSNOP

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 231, BNR. 334.

Vi viser til bestilling av 09.06.2026 for eiendom gnr. 231, bnr. 334.

GNR. 231 BNR. 334

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.12.1882.

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

527 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

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



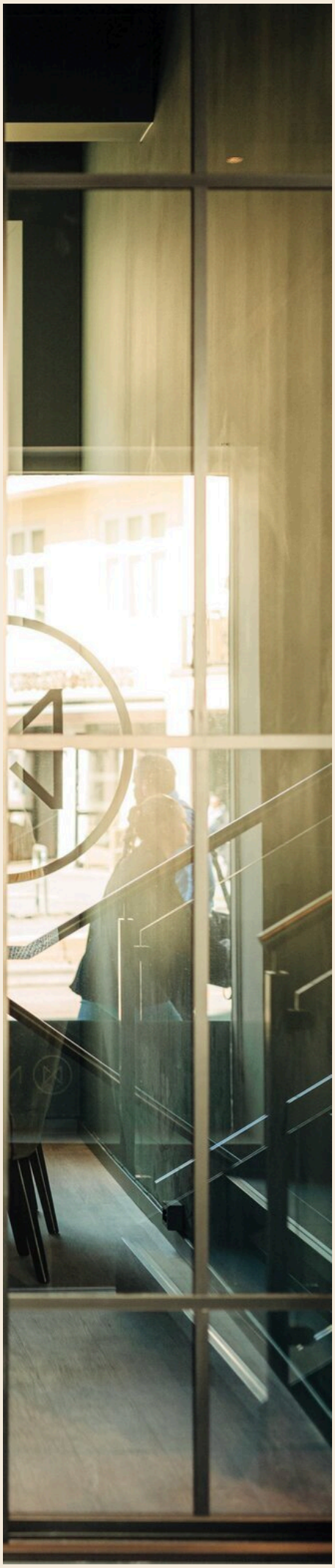
Plan- og bygningsetaten

Velkommen til

Nordvik Bislett

Bislett, Homansbyen, Bolteløkka, Adamstuen og Pilestredet Park er områder med særegen karakter og et boligmarked som krever god lokalkunnskap. Det har våre eiendomsmeglere, og vi bruker den innsikten til å gi deg råd som faktisk betyr noe når du skal selge bolig. Megleren din følger deg gjennom hele salget og tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0215/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Norderhovgata 38A 0654 OSLO
Matrikkel: Gnr 231, bnr 334 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Jesper Kristiansen

Eiendomsmegler
Nordvik Bislett
j.kristiansen@nordvikbolig.no
412 62 648