



Telemarksvingen 8

— Velkommen til

Telemarksvingen 8



KAMPEN/NORMANNSPARKEN

Ettertraktet 2/3-roms med solrik balkong, peis og separat kjøkken.
Originale tregulv. Veldrevet aksjelag m/ stor bakgård

Prisantydning	5 190 000,-
Fellesgjeld	26 731,-
Omkostninger	8 690,-
Totalpris	5 225 421,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 831,-
BRA-i	51 kvm
Totalt BRA	57 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1934
Megler	Vilde Nadden
Telefon	938 55 940
E-post	v.nadden@nordvikbolig.no

Megler 2	Ine-Camilla Fiskum Graven
Telefon	901 84 046
E-post	i.graven@nordvikbolig.no







Kort fortalt

TELEMARKSVINGEN 8

Presentert av Vilde Nadden

- En lys og ettertraktet 2(3)-roms leilighet med luftige rom, mange vindusflater, god takhøyde og et klassisk uttrykk. Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet på Kampen med utsikt mot parkområde og bakgård. Dette er en leilighet som innbyr til sosialt felleskap og god stemning!
- Kampen er et attraktivt område kjent for idylliske gater og vakre parker. Beliggenheten er ypperlig for deg som ønsker en tilbaketrukket og rolig plassering i kombinasjon med kort vei til restauranter, servicetilbud og kollektivtransport. Det tar ca. 2 min å gå til Ensjø T-banestopp.
- Leiligheten består av gang m/ innvendig bod, separat kjøkken, stue, romslig soverom og tidløst bad. I tillegg har leiligheten godt med bodplass. Tilgang til flotte uteområder.

Arealer og innhold

BRA-i:	51 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	57 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

Leilighet

3. etasje:

BRA-i: 51 kvm. Stue, kjøkken, kott, gang, bad og soverom.

Total BRA: 51 kvm.

TBA: 4 kvm. Balkong.

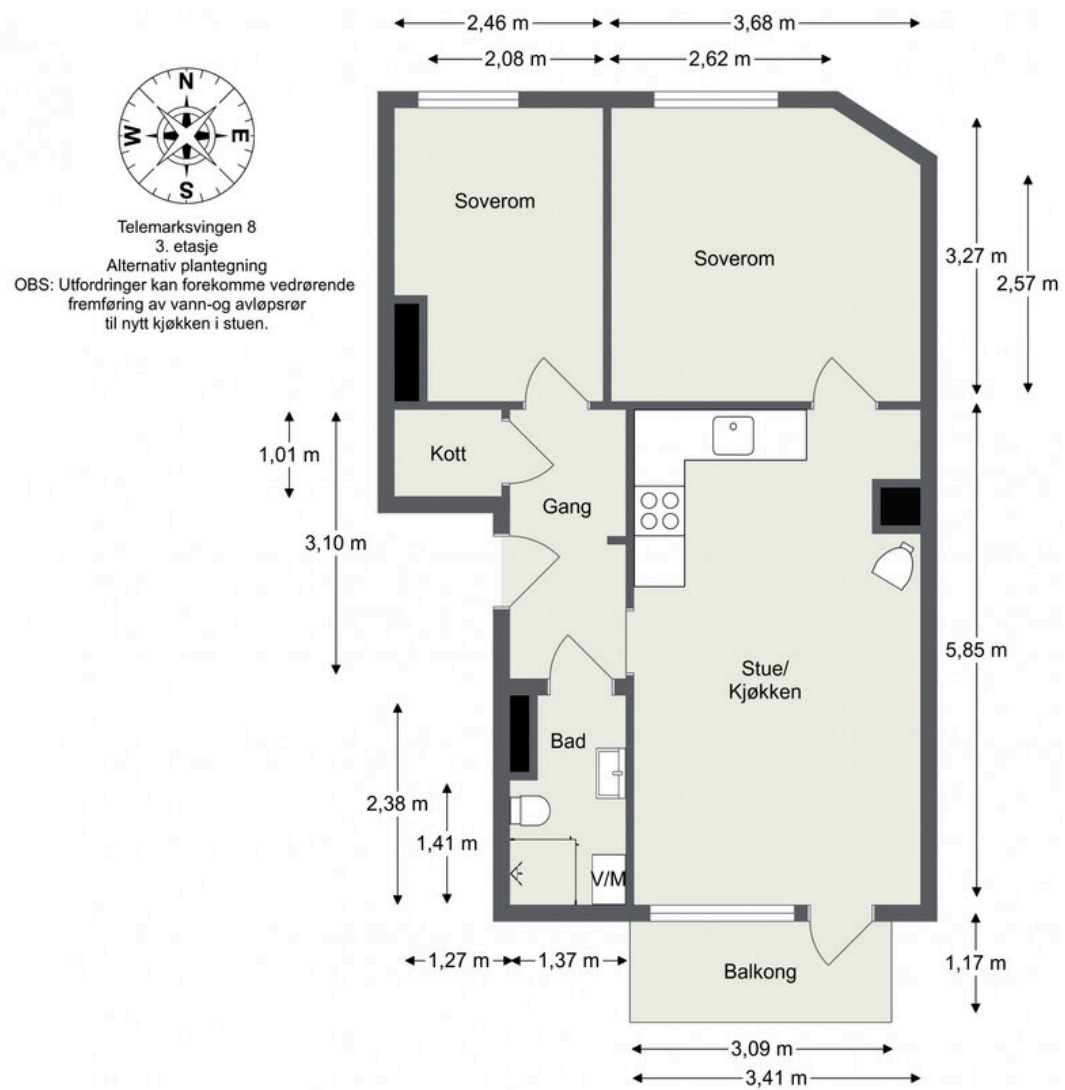
Kjeller:

BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod, merket med HO302: 6 kvm.

Skap/vedbod i kjeller: 0,5 kvm.

Løftbod, merket med HO302: 5,5 kvm gulvareal. Arealet er ikke oppført i arealtabellen ovenfor da arealet ikke er målbart pga. lav takhøyde.

Total BRA: 6 kvm.











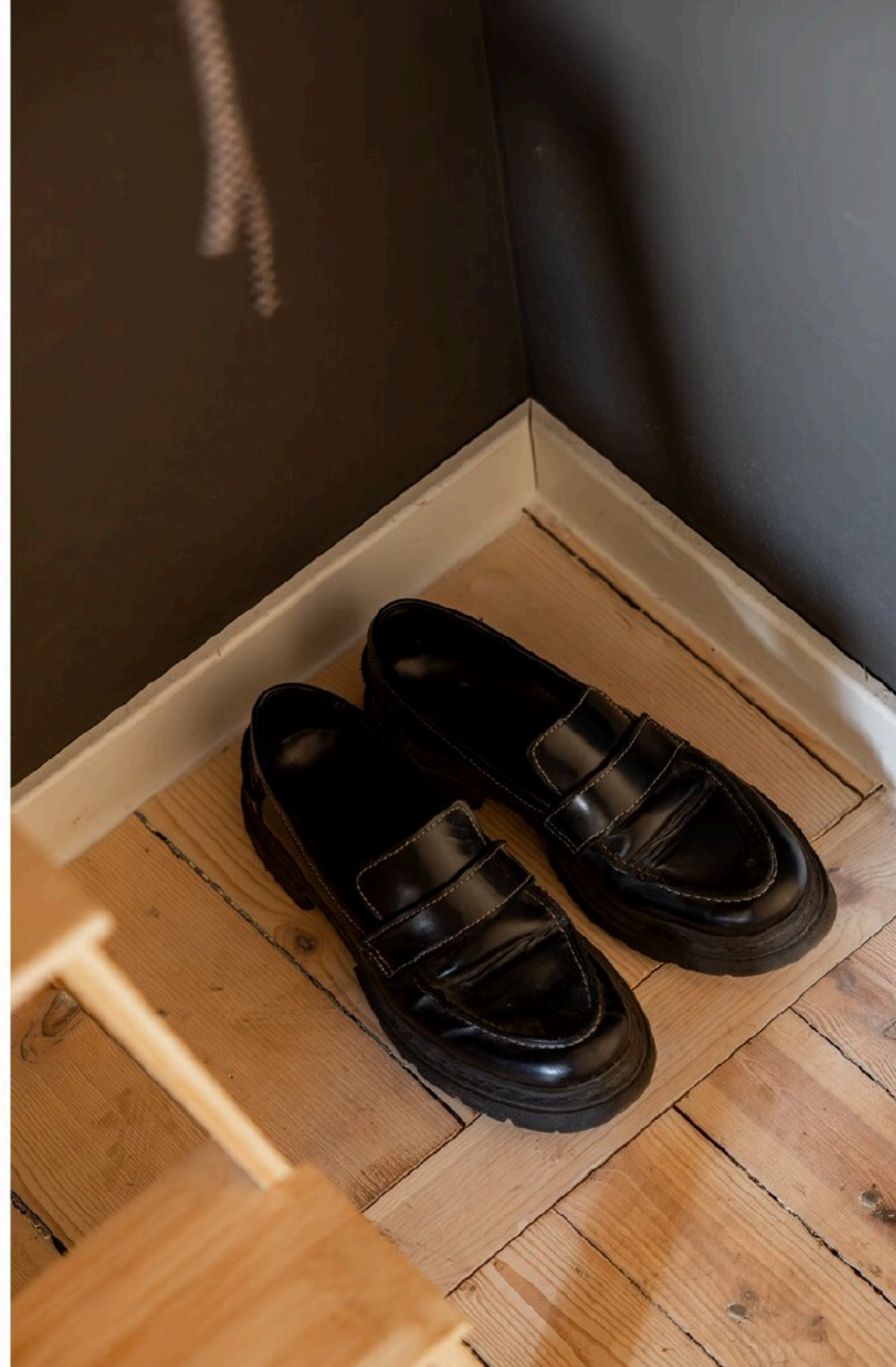














Informasjon

Telemarksvingen 8

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

29-0046/25

Boligtype

Aksjeleilighet

Selgere

Bettina Mohr Hansen

Olav Haraldsen Roen

Kjøpesum og omkostninger

5 190 000,- (Prisantydning)

26 731,- (Andel av fellesgjeld)

5 216 731,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

390,- (Panteattest)

8 300,- (Transportgebyr til forretningsfører OBOS)

9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

8 690,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

17 990,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

5 225 421,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

5 234 721,- (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

1934

Etasje

3

Antall soverom

1

Arealer

BRA-i: 51 kvm

BRA-e: 6 kvm

Totalt BRA: 57 kvm

TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

Leilighet

3. etasje:

BRA-i: 51 kvm. Stue, kjøkken, kott, gang, bad og soverom.

Total BRA: 51 kvm.

TBA: 4 kvm. Balkong.

Kjeller:

BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod, merket med HO302: 6 kvm.

Skap/vedbod i kjeller: 0,5 kvm.

Loftbod, merket med HO302: 5,5 kvm gulvareal. Arealet er ikke oppført i arealtabellen ovenfor da arealet ikke er målbart pga. lav takhøyde.

Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Solforhold

I følge selger er det sol på balkongen fra ca. 07:30-18:00 om sommeren.

Innhold

Leiligheten ligger høyt og fritt i byggets 3. etasje og består av: Stue, kjøkken, bad, entré, innvendig bod og soverom. Utgang fra stuen til en herlig, sydvendt balkong på ca. 3,6 kvm.

I tillegg disponerer boligen tre boder:

Kjellerbod, merket med HO302 på 6 kvm.

Skap/vedbod i kjeller på 0,5 kvm.

Loftbod, merket med HO302 på 5,5 kvm gulvareal. Arealet er ikke oppført i arealtabellen ovenfor da arealet ikke er målbart pga. lav takhøyde.

Aksjelaget har utrolig fine fellesområder som omkranser bygården. I tillegg har fellesvaskeri, trimrom, boder til utleie og nye sykkelkur.

Standard**ENTRÉ**

Innbydende og romslig gang med god plass til sko og ytterjakker. Det er laget et praktisk oppheng til jakker i åpen nisje, i tillegg har man en innvendig bod i gangen som gir gode oppbevaringsmuligheter. Porttelefon montert på vegg. Inngang til bad, kjøkken og stue. Originalt tregulv og malte overflater. Sikringsskap med automatsikringer.

STUE

Stor og svært lys stue med god plass til både spisebord og sofagruppe. Store vindusflater og generøs takhøyde på hele 2,64 meter. Originalt tregulv og malte overflater. Gulvet ble slipt og hvitoljet i 2017/2018. Velfungerende vedovn i stuen. Det ble lagt nye fliser ved peisen i 2017/2018. Selgers ord: Peisen har vært vår beste venn i vintermånedene, helt gull for å holde strømprisene nede når strømprisene er på det høyeste. Den varmer på en helt annen måte, enn det ovnene gjør.

BALKONG

Utgang fra stuen til en herlig balkong med gode solforhold og plass til utemøbler. Selgers ord: Balkongen har vært fantastisk, og er som et ekstra rom på sommeren. Her har vi brukt mye tid med gode venner, og for å nyte et godt grillmåltid.

KJØKKEN

Svært hyggelig og romslig kjøkken som ble pusset opp i 2017/2018. Kjøkkeninnredning med slette hvite fronter og laminat benkeplate. Integreerte hvitevarer og oppvaskmaskin. Ventilator med kullfilter. Kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via plastrør. Waterguard er ikke montert og det anbefales at dette blir ettermontert. Komfyrvakt er montert.

SOVEROM

Stort soverom som vender mot indre gårdsrom. God plass til dobbeltseng, nattbord, skrivebord og garderober. Originalt tregulv og malte overflater.

BAD

Flislagt badrom som ble pusset opp i regi av borettslaget i 2004/2005. Badet består av dusj med innfellbare dusjdører, toalett, servant med underskap og speil. Malte plater i himlingen og downlights. Mekanisk avtrekk via egen fuktstyrt vifte. Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet til baderomsdøren anses som tilstrekkelig. Sluk fra 2004/2005 med tilhørende vannlås. Synlig banemembran og klemring i sluket. Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke. Rehabiliteringen ble utført i regi av aksjelaget. Hulltagning ble ikke utført da tilstøtende vegger er av mur, samt vender mot fellesareal/yttervegg. Fuktsøk på tilgjengelige flater påviste ingen unormale fuktverdier.

Parkering

Selskapet har noen parkeringsplasser til utleie. Henvendelse til styret. Parkeringsplass følger ikke boligen ved salg, så selger må selv si opp plassen til kampen.parkering@gmail.com

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

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

El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

Oppgraderinger i leiligheten de siste årene:

2000: Balkonger ble montert.

2005/06: Våtrommene og røropplegget i bygården ble rehabilitert i regi av aksjelaget.

2005: Oppgradert sikringsskap.

2017: Ny kjøkkeninnredning.

2017: Gulvene ble slipt ned.

2018: El-anlegget ble oppgradert med nye stikkontakter, dimmere etc. Henviser til samsvarserklæringer som er plassert i sikringsskapet for utfyllende informasjon.

2021: El-kontroll i eget initiativ av forrige eier.

2023: Ny termostat til varmekablene på badet.

Opplysninger gitt av hjemmelshaver.

Tidl. utført vedlikehold/rehabiliteringsarbeider i regi av aksjelaget:

2023: Utbedring av lekkasje på hovedvannledning i Skedsmogata.

2023: Utskifting av balkongdører med tilstøtende vindu etter behovsvurdering.

2022: Automatisk lys i kjeller og loftsboeder. Bygging av to nye sykkelhus.

2021: Ombygging av søppelskur til innendørssykkelparkering i A-kvartalet

2019: Ombygging av søppelskur til innendørssykkelparkering i B-kvartalet

2018: Utskifting til LED-belysning i oppganger og fellesareal i kjellere.

2017/2018: Oppussing av oppganger

2015: Oppgradering og utvidelse parkering
 2014: Oppussing/modernisering et fellesvaskeri
 2014: Oppgradering og utvidelse parkering. Det ble lagt til rette for 10 nye parkeringsplasser.
 2012: Nye pipeløp samt rehabilitering utvendig
 2012: Nye vinduer kjøkken og soverom.
 2009: Nytt callinganlegg.
 2006: Oppussing av alle bad.
 2005: Oppgradert elektrisk anlegg. Nye sikringssskap med automatsikringer.
 2005: Nye soilrør kjøkken og bad.
 2000: Opparbeide utearealet. Beplantning, utbedring gressplener. Nytt søppelskur i kvartal A og B.
 1997: Utvendige malerarbeider. Balkonger, terrassedør og stuevinduer malt.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligelektrikeren - byttet termostat på bad november 2023.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av bad ble gjort i regi av borettslaget i 2006. Opplysninger om dette kan fåes ved henvendelse til styret i Kampen Byggeselskap AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av bad ble gjort i regi av borettslaget i 2006. Opplysninger om dette kan fåes ved henvendelse til styret i Kampen Byggeselskap AS.

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? Svar: Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Balkongen var ikke der opprinnelig, sameiet fikk installert balkonger i leilighetene en gang på tidlig 2000#tallet. Viser til Sameiet for spørsmål om dette.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært. Foreligger det en samsvarserklæring? Svar: Ja
 Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av tidligere eier som er elektriker (dokumentasjon foreligger). Montert nye stikkontakter og brytere i hele leiligheten, monterte spotter i tak i gang, oppgradert fordeling av kurser i sikringssskap, installert komfyrvakt. Alt arbeid gjort 2017/2018.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Svar: Ja
 Når ble kontrollen utført? Mars 2025

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Svar: Nei
 Eventuell kommentar: Det er flere elbilladere utenfor gaten.

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.?
 Svar: Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Svar: Ja. Har arbeidet blitt godkjent?
 Svar: Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flyttet vegg i stuen, slik at soverom ble mindre og stue større. Usikker på når arbeidet ble gjort.

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: Vi har sett noen Majorstuebiller, mest på sommeren, men er en stund siden.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Svar: Ja. Oppgi type rapport og årstall: Rapport fra takstmann, gjennomført i mars 2025.

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? Svar: Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Gjort både i 2025, og av tidligere eier i 2021.

Bygningssakkyndig

Ole Hermann Krefting

Byggemåte

OM BYGGEMETODEN:

- Boligblokk over 4 etasjer + kjeller og loft.
- Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og komprimerte masser.
- Grunnmur av betong.
- Bærende elementer av betong og mur.
- Etasjeskillere av betong.
- Fasaden er forblendet med teglstein.
- Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og tekket med takstein.
- Vinduer med 2-lags fra ca 2000 og 2012, samt 3-lags fra 2012.
- Balkongdør med 2-lags glass fra 2000. Inngangsdør med B-30 brannklassifisering.

ANNET:

Takhøyde, målt i stuen: 2,64 m.

Port-telefon.

Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.

Varmekabler på badet.

Vedovn i stuen.

Røykvarsler er montert.

Brannslukningsapparat er utplassert.

Varmtvannsbereder er montert i kottet ved gangen.

Stoppekraner på badet og på kjøkkenet.

Automatiske sikringer.

Gateparkering etter lokale parkeringsbestemmelser.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår som velholdt og med normal slitasje med hensyn til alderen.

Leiligheten ble sist malt opp i 2017/18 i følge hjemmelshaver/tidligere prospekt og har ingen særlige bemerkninger foruten normal bruksslitasje. Gulvet ble slipt ned i 2017/18 og er originalt fra byggeåret. Sprekkdannelser og skjevheter forekommer i gulvet og må forventes. Sprekkene mellom gulvbordene vil variere med årstidene/luftfuktigheten. Badet ble pusset opp i regi av aksjelaget i 2005/06 og fremstår generelt med normal slitasje. Bemerkning vedrørende høy alder på våtrommets membran. Utvendig belistning på balkongdør og vinduet i stuen har sprekkdannelser og blass maling, vedlikehold anbefales. For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten

VVS

- Vanntilførselen i boligen baseres på kobberør og plastrør. Stoppekranene er montert på badet og på kjøkkenet. Disse stoppekranene hadde en tilstrekkelig funksjon ved test.

- Avløpene er skjult i rørgater og ble ikke besiktiget på befaringdatoen. Avløpene

og vannrørene ble skiftet ut i 2004/2005 i regi av aksjelaget i forbindelse med en større våtromsrehabilitering.

- Varmtvannsbereder på 116 liter fra 2004, plassert på en hylle i boden ved gangen.

VENTILASJON

Ventilasjonen i boligen baseres på en naturlig oppdrift med avtrekk på badet. Det er montert en mekanisk vifte på badet som aktiveres ved høye fuktverdier. Friskluftsventiler er montert i vinduskarmene og disse må stå i en åpen stilling slik at tilluften er tilstrekkelig.

EL-ANLEGG

Automatiske sikringer med jordfeilbrytere. Hovedkurs og strømmåler er plassert i et felles strømskap i kjelleren, plass nr 13.

Følgende har fått tilstandsgrad 2:

- Bad: Membran, tettesjiktet og sluk: Membranen har passert minimum forventet levetid. Det anbefales at det vurderes tiltak for å begrense belastningen på membranen, som f eks å montere et dusjkabinett eller dusjkar. Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke og utførelsen av membraner, sluk og øvrige skjulte installasjoner kan ikke ettergås.
- Vinduer og ytterdører: Balkongdøren og vinduet i stuen har utvendig slitasje og vedlikehold anbefales.
- Balkonger, verandaer og lignende: Terrassebordene har passert forventet levetid og har slitasje på overflatene.
- Varmtvannsbereder: Varmtvannsberederen har passert forventet levetid og utskiftning må påregnes. Strømtilførselen går via en stikkontakt og må endres til fast tilkobling ved utskiftning av berederen iht krav. Montering av en waterguard anbefales for å redusere skadepotensialet ved en lekkasje.

-Ventilasjon: Naturlig ventilasjon og ventilator med kullfilter får automatisk TG 2 iht NS3600. Bruken av en mekanisk vifte når anlegget er dimensjonert for en naturlig oppdrift kan medføre at viften forstyrrer avtrekket til naboene som benytter samme sjakt og installasjonen må godkjennes av styret.

Innbo og løsøre

Dette medfølger:

- Alle hvitevarer på kjøkken medfølger
- Bokhylle i stue medfølger
- Garderobeskap på soverom
- Hylle på kjøkken
- Hylle på bad

Dette medfølger ikke:

- Vaskemaskin på bad
- Lampe over spisebord i stuen
- Vegghengte lamper over sofa
- Lampe over bord på kjøkken
- Lampe over seng

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

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.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

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

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

Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.

Varmekabler på badet.

Vedovn i stuen.

Røykvarsler er montert.

Brannslukningsapparat er utplassert.

Informasjon om strømforbruk

Selger har oppgitt følgende angående strømforbruk:

I 2024 hadde vi et forbruk på 4936 kWh, tilsvarende 8500 kroner.

Strømkostnader vil alltid variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 831,- pr. mnd.

Inkluderer: Fiber-nett, trappevask, felles bygningsforsikring, ordinært drift/vedlikehold som snørydding/gressklipping, skadedyrarbeid/soppkontroll, vaktmestertjenester, renhold ved firmaer.

Fordelt slik:

Bredbånd: 210,-

Felleskostnader: 3 621,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 228 114,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 912 454,- pr. 2023

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Formuesverdi

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

TV/Internett/Bredbånd

Aksjelaget har innlagt fiber-internett i gården. Dette er inkludert i felleskostnadene.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

AKSJESELSKAPET

- AS Kampens Byggeselskap består av 433 leiligheter.
- Selskapet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921104219, og ligger i bydel Gamle Oslo.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Caroline Tyrén er forvaltningskonsulent.
- Magnus Helleberg fra Bygårdsservice AS ivaretar vaktmesteroppgavene.
- Sentrum Skadedyrkontroll benyttes i forbindelse med oppfølging av rotteplager i enkelte kjellere.
- Selskapet har noen boder til utleie.
- I bakgården er det en stor og låst sykkelbod med enkel tilgang.

- Trimrom - reservasjonssystem via Vibbo. Det medfører et depositum på kr. kr. 400, og brukere får egen nøkkel av vaktmester.
- Vaktmester følger også opp og ivaretar enkle vedlikeholdsoppdrag, og Bygårdsservice AS utfører oppgaver med ekstra vintervedlikehold inkl. fjerning av snø og istapper på tak.
- Det er 8 fellesvaskerier, polletter kjøpes hos vaktmester. Avhengig av adresse har du tilgang til ett eller flere vaskerier.

VEDLIKEHOLD FOR KOMMENDE PERIODE (1-3-5 ÅR)

Det arbeides med en vedlikeholdsplan basert på tidligere rapporter og prioriterte behov.

For 2024 innebærer det:

- Kontroll av bunnledning i samtlige bygg.
- Forbedring av ventilasjon i grunnmur/kjellere.
- Etablere fall fra grunnmurene der det er nødvendig.
- Opparbeidelse av gårdsrom i kvartal C.
- Vedlikehold, utskifting og oppgradering av grøntarealer.
- Utskifting av hovedsikringskap med automatsikringer.

Dette i følge årsberetning for 2023. Det vil bli avholdt nytt årsmøte i 2025. Innkalling til dette møtet ligger vedlagt i salgsoppgaven. Møtet avholdes 28.04.2025.

Nærmere om treningsrommet:

Man må være beboer i byggeselskapet og over 18 år. Det medfører et depositum på kr. kr. 400, og brukere får egen nøkkel av vaktmester. Åpningstid er 08.00-22.00 på hverdager og 10.00-21.00 i helgen. Booking skjer enkelt via Vibbo.

Booking-regler som følger;

1. Hver beboer kan kun booke tre treningstider per uke, én time hver gang.

2. Det kan bookes tider maks to uker frem i tid.
3. Hver beboer kan kun booke tid i det mest populære tidsrommet – 16:00-18:00 – én gang i uken.

Det er 8 fellesvaskerier. Disse finner du i følgende adresser;

- Telemarksvingen 6, 16, 19
- Sonsgate 11, 19
- Normannsgata 54 (vaskeri i N58 er stengt av)
- Nittedalsgata 16
- Trysilgata 1

Avhengig av din adresse har du tilgang til ett eller flere vaskerier. For leiligheten gjelder det Normannsgata 54, med tilgang via felles bakgården.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 26 731,- pr. 01.04.2025

Bank: Nordea Bank Abp, Filial I Norge

Lånenr.: 66151976104

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,99%

Restsaldo: 11 508 219,00

Andel av saldo: 26 732,-

Innfrielsesdato: 23.01.2027

Type Rente: Fastrente

Terminer i året 4

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

Det er ikke sikringsordning på fellesgjeld.

Fellesformue

Kr 35 630,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Aksjelaget hadde et positivt årsresultat på kr. 6 034 792,- for 2024. Budsett for 2025 er + 6 007 616,- for året 2025.

Årsregnskapet ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Selskapets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Aksjonærene er selv ansvarlig for å vedlikeholde balkonggulvet med treolje. Vask med vann og vær forsiktig med oljebruken så det ikke søles ned til nabo. Oljing bør skje hver vår/sommer.

Montering av elektriske vifter på kjøkken og bad på eksisterende avtrekkskanaler beregnet for naturlig oppdrift, må ikke forekomme. Flytter man inn i en bolig hvor elektriske vifter er montert, må disse fjernes. Kullfiltervifte er tillatt.

På balkongene er det kun tillatt å grille med gass- eller elektrisk grill.

Flytting/riving av vegger eller andre større bygningsmessige endringer i leiligheten må forelegges styret for godkjenning. Dokumentasjon om at endringene ikke svekker bærende konstruksjoner må fremlegges. Endringer som berører opprinnelige avløpsrør må også beskrives for styret. Spørsmål kan rettes til styreleder.

Nærmere om treningsrommet:

Man må være beboer i byggeselskapet og over 18 år. Det medfører et depositum på kr. kr. 400, og brukere får egen nøkkel av vaktmester. Åpningstid er 08.00-22.00 på hverdager og 10.00-21.00 i helgen. Booking skjer enkelt via Vibbo. Booking-regler som følger;

1. Hver beboer kan kun booke tre treningstider per uke, én time hver gang.
2. Det kan bookes tider maks to uker frem i tid.
3. Hver beboer kan kun booke tid i det mest populære tidsrommet – 16:00-18:00 – én gang i uken.

Det er 8 fellesvaskerier. Disse finner du i følgende adresser;

- Telemarksvingen 6, 16, 19
- Songate 11, 19
- Normannsgata 54 (vaskeri i N58 er stengt av)
- Nittedalsgata 16
- Trysilgata 1

Avhengig av din adresse har du tilgang til ett eller flere vaskerier. For leiligheten gjelder det Normannsgata 54, med tilgang via felles bakgården.

Se husordensregler og vedtekter § 4 for oversikt over beboernes vedlikeholdsplikter.

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.

Dyrehold

Dyrehold er som en hovedregel tillatt i selskapet, men Styret kan be om at dette opphører dersom gjentatte klager på dyrehold ikke fører frem. I følge husordensregler pkt 8.

Aksjeselskapets forsikring

Tryg forsikring
Polisenr. 6625647

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 233 kvm (Eiertomt)

Tomten ligger i et område med tilsvarende blokkbebyggelse fra samme tidsperiode, samt nyere bebyggelse på Ensjø. Uteområdene er opparbeidet med gressplen, stedlige vekster og sittegrupper

Adkomst

Adkomst til oppgangen fra Telemarksvingen. Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt ved offentlige visninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Telemarksvingen 8 har en svært attraktiv og rolig beliggenhet, helt øverst på Kampen med Normannsparken som nærmeste nabo. Kampen beskrives ofte som en liten idyllisk oase midt i byen. Her finnes koselige gater, sjarmerende småhus og deilige parker som er med på å skape en atmosfære mange har forelsket seg i.

Kampen er bare en 5 minutters -t-banetur unna sentrum. Ikke minst er Kampen et lite sentrum i seg selv – her kan man gå ut døra og finne det meste av servicetilbud, populære puber og kaféer som Kampen Bistro, Kampen Kafé og bar, Farine og Håndbakt. Nærheten til Ensjø, med store dagligvarebutikker, kaféer og apotek, er også praktisk. Og et rikere utvalg av lekeplasser, fotballbaner og barnehager skal man lete lenge etter! I høst åpnet dessuten nye Tøyenbadet. I tillegg er det veldig hyggelig at Kampen bondegård ligger like ved leiligheten. Der kan man se på dyr, grille pølser og spise vafler, og med jevne mellomrom står det hester fra bondegården og gresser på plenene utenfor leilighetene. Ikke akkurat

vanlig når man bor midt i Oslo. Stemningen i lokalmiljøet er engasjert, men også avslappet.

I det umiddelbare nabolaget finner du nærbutikken Bunnpris som holder åpent til klokken 23 alle dager (søndager inkludert) samt den koselige puben/restauranten Kampen Bistro. Følger du Bøgata noen få hundre meter nedover, kommer du straks til nylig oppgraderte Thorbjørn Egners plass med anerkjente "Kampen Kaffe og bar" og "Farine". Med servicetilbud og butikker på Ensjø rett i nærheten og kafeene på Tøyen en kort spasertur unna samt gangavstand til sentrum, er det ingen grunn til ikke å unne seg litt fred og ro akkurat der man skal bo.

For barnefamilier er det praktisk med to minutters gange til Kampen Barneskole og kort vei til nærmeste barnehage. Jordal ungdomsskole ligger også innfor kort gangavstand.

Også rekreasjonsmulighetene er mange. Foruten Kampen Park er også Tøyenparken og Botanisk hage like nedenfor herlige grøntområder og i tillegg noen av byens vakreste parker. Besøk også gjerne nye Tøyenbadet. (som åpner høsten 2024) eller Naturhistorisk Museum. Gå på hockeykamp på Jordal Amfi eller ta en treningstime på SATS Kampen. Her vil du trives!

Offentlig kommunikasjon

Kort vei til både Tøyen og Ensjø T-banestasjoner som gir deg tilgang til opptil seks forskjellige linjer, 15 minutters gange til Oslo S og 2 minutters gange til busslinje 60 som stopper ved Kampen park. Til Ensjø T-bane er det kun 2-3 minutters gange.

Skoler og barnehager

SKOLER

- Kampen skole (1-7 kl.) - Avstand: 2 min å gå

- Tøyen skole (1-7 kl.) - Avstand: 11 min å gå
- Jordal skole (8-10 kl.) - Avstand: 14 min å gå
- Fyrstikkalleen skole (8-10 klasse) - Avstand: 16 min å gå
- Etterstad videregående skole - Avstand: 16 min å gå
- Hartvig Nissens skole - Avstand: 17 min å gå

BARNEHAGE

- Kampen barnehage (1-5 år) - Avstand: 3 min å gå
- Kampen kunstbarnehage - Avstand: 3 min å gå
- Kardemomme barnehage (0-5 år) - Avstand: 4 min å gå

Leiligheten sokner til Kampen skole. Sjekk Oslo kommune sine hjemmesider for mer info.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument fra 1933.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jf. plan og bygningsloven § 21-10 femte ledd.

Ekspedisjonsdokument finnes som stort sett for bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50. Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp. Funn tilbake til 1904 bekrefter at attesteringsdatoen og ferdigattesten er den samme.

Vedr. originale bygningstegninger:

Vegg mellom stue og soverom er fjernet slik at stuen er større og soverommet

mindre. Det ble satt opp en ny vegg mellom rommene. Selger fikk godkjenning av styret før arbeidet ble utført. Det var ikke balkonger på de originale bygningstegningene, dette har blitt montert på et senere tidspunkt. Leiligheten selges slik den fremstår på visning. Det blir opp til kjøper å undersøke evt. andre planløsninger.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.

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

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der

boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 deknings salg 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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,75% av salgssum

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

Samlet skal selger betale kr. 108 105,- 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 28. april 2025

Megler

Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

Megler 2

Ine-Camilla Fiskum Graven, Eiendomsmegler
Tlf. 90184046

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000



Vedlegg

Telemarksvingen 8

Telemarksvingen 8

Nabolaget Kampen - vurdert av 302 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	3 min ⚡ 0.2 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 120 elever, 10 klasser	9 min ⚡ 0.7 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	11 min ⚡ 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	12 min ⚡ 1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.)... 386 elever, 27 klasser	15 min ⚡ 1.1 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	15 min ⚡ 1.1 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	16 min ⚡ 1.2 km

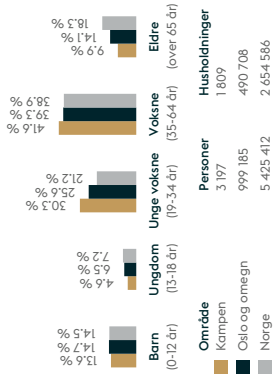
Offentlig transport

🚏 Kampen park Linje 60	3 min ⚡ 0.2 km
🚏 Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	4 min ⚡ 0.3 km
🚏 Tøyen stasjon Linje RE30, R31	13 min ⚡ 0.9 km
🚏 Lakkegata skole Linje 17	21 min ⚡ 1.5 km
🚏 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 🚇 2.7 km

Barnehager

Kampen barnehage (1-5 år) 80 barn	2 min ⚡ 0.2 km
Kardemomme barnehage (0-5 år) 50 barn	3 min ⚡ 0.3 km
Kampen kunstbarnehage Avd Sorns... 26 barn	4 min ⚡ 0.3 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Egen bil

Sport

🚏 Kampen park	2 min ⚡
🚏 Kampen skole	5 min ⚡
🚏 Fresh Fitness Ensjø	5 min ⚡
🚏 SATS Kampen	7 min ⚡

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

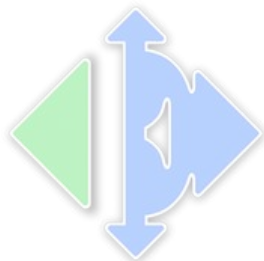
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sløtter 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 2025

EIERSKIFTERAPPORT™

Aksjeleilighet
Telemarksvingen 8
0655 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Ole Herman Krefting

Dato: 25/04/2025

Hamangskogen 19

Sandvika 1338

93462623

takst@bvtm.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmansens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmans analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmans erfaringstall og Byggforskerien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmans skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjestående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/brukslitasje. * Straktiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggeverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Cnr:231, Bnr: 473
Hjemmelshaver:	Kampens Byggeselskap AS v/ Bettina Mohr Hansen og Olav Haraldsen Roen
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1934
Tomt:	234 m ²
Kommune:	0301 - Oslo Kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Olav Haraldsen Roen
Befaringsdato:	25.02.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig, via private stikkledninger.
Avløp:	Offentlig, via private stikkeledninger.
Adkomst:	Offentlig, via private stikkveier.

OM TOMTEN:

Tomten ligger i et område med tilsvarende blokkbebyggelse fra samme tidsperiode, samt nyere bebyggelse på Ensjø. Uteområdene er opparbeidet med gressplen, stedlige vekster og sittegrupper.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk over 4 etasjer + kjeller og loft. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og komprimerte masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong og mur. Etasjeskillere av betong. Fasaden er forblendet med teglstein. Vinduer med 2 og 3-lags glass. Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og tekket med takstein.

EIERSKIFTERAPPORT™

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår som velholdt og med normal slitasje med hensyn til alderen. Leiligheten ble sist malt opp i 2017/18 i følge hjemmelshaver/tidligere prospekt og har ingen særlige bemerkninger foruten normal brukslitasje. Gulvet ble slipt ned i 2017/18 og er originalt fra byggeåret. Sprekkdannelse og skjevheter forekommer i gulvet og må forventes. Sprekkene mellom gulvbordene vil variere med årstidene/luftfuktigheten.

Badet ble pusset opp i regi av aksjelaget i 2005/06 og fremstår generelt med normal slitasje. Bemerkning vedrørende høy alder på våtrommets membran.

Utvendig belistning på balkongdør og vinduet i stuen har sprekkdannelse og bluss maling, vedlikehold anbefales.

For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:

Takhøyde, målt i stuen: 2,64 m.

Port-telefon.

Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.

Varmekabler på badet.

Vedovn i stuen.

Røykvarslar er montert.

Brennslukningsapparat er utplassert.

Varmtvannsbereider er montert i kjøkkenet.

Stoppekraner på badet og på kjøkkenet.

Automatiske sikringer.

Gateparkering etter lokale parkeringsbestemmelser.

DOKUMENTKONTROLL:

www.eiendomsverdi.no

www.oslo.kommune.no

Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig informasjon og oversendt dokumentasjon.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badet.

Tak: Malte slette overflater. Systemhimling på badet.

Gulv: Heltre gulv. Flislagt gulv på badet.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

I følge hjemmelshaver:

2000: Balkonger ble montert.

2005/06: Våtrommene og røropplegget i gården ble rehabilitert i regi av aksjelaget.

2005: Oppgradert sikringsskap.

2017: Ny kjøkkeninnredning.

2017: Gulvene ble slipt ned.

2018: El-anlegget ble oppgradert med nye stikkontakter, dimmere etc. Hensiver til samsvarserklæring som er plassert i sikringsskapet for utfyllende informasjon.

2021: El-kontroll i eget initiativ av forrige eier.

2023: Ny termostat til varmekablene på badet.

2025: El-tilsyn.

FELLESKOSTNADER:

Hensiver til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Ekstert bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målereglene, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldende bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Kjeller	0	6	0	0	0	0
3. Etasje	51	0	0	4	50	1
SUM BYGNING	51	6	0	4	50	1
SUM BRA	57					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Stue, kjøkken, kott, gang, bad og soverom.

BRA-e:

Kjellerbod.

MERKNADER OM AREAL:

Areal ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befæringsdatoen og er sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Kjellerbod, merket med HO302: 6 kvm.

Skap/vedbod i kjeller: 0,5 kvm.

Loffbod, merket med HO302: 5,5 kvm gulvareal. Arealer som ikke oppført i arealtabellen ovenfor da arealet ikke er målbart pga lav takhøyde.

Balkong: 3,6 kvm.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiigheten var bebodd og normalt møblert på befæringsdatoen. Større møblement som f.eks senger, sofaer og garderobeskap kan skjule feil og mangler som kan forekomme.

ANDRE MERKNADER:

Etasjeskiller har et målbart avvik i planheten på følgende:

- Stue: 20 mm. Hvorav 15 mm på 2 meter foran balkongdøren.
- Kjøkken/gang: 10 mm.
- Soverom: 7 mm.

TG 2 settes da lokale og totale avvik overstiger toleransekravene som er satt i NS3600. Avretting kan utføres ved bruk av avrettingsmasse ved ønske om et mer plant gulv.

Bygget har høy alder og generelle skjevheter må forventes.

Vedovnen i stuen med tilstrekkelig avstand til brannbart foran ildstedet. Vedovnen står tett mot pipeløpet og brannveggen bak. Ovnen bør flyttes ut slik at avstanden er minimum 10 cm. Pipeløp av teglstein. Pipeløpet må være synlig på alle 4 sider og kan ikke kles med f.eks gipsplater, glassfibertapet etc.

TG 2 settes på bakgrunn av avstanden mellom brannveggen og ildstedet.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Olav Haraldsen Roen.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

*Ansvarlig for rapporten:***Ole Herman Krefting**

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

25/04/2025



Ole Herman Krefting

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2004/2005 med flislagte vegger og systemhimling.

Det ble ikke påvist sprekkeformasjoner eller unormale skader på overflatene.

Riss og slitasje i fuger etc ble observert, men i liten grad.

Generell bruksslitasje må forventes da badet er brukt og med tildels høy alder.

Mekanisk avtrekk via egen fuktstyrt vifte. Luftepalten for tilluft i underkant av dørbildet til baderomsdøren anses som tilstrekkelig.

Merknader: Fuktskader på skapvengen til servantskapet. Baderomsdøren er original og har bøyd seg. Døren vil forøvrig reagere på forandringer i luftfuktigheten da den består av heltre.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler.

Det ble ikke påvist tegn til sprekkeformasjoner eller bom i flis på befaringsdatoen.

Generell bruksslitasje må forventes.

Fallforholdet i dusjen og på øvrig gulv ble målt til 1:50 og har et tilstrekkelig fallforhold iht datidens krav.

Merknader: Vaskemaskinen blokkerer deler av gulvet og vanskeliggjør målinger av fallforholdet hvor denne er plassert.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjikt og sluk

Membranen er fra 2004/2005

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluk fra 2004/2005 med tilhørende vannlås.

Synlig banemembran og klemring i sluket. Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke. Rehabiliteringen ble utført i regi av aksjelaget.

Hulltagning ble ikke utført da tilstøtende vegger er av mur, samt vender mot fellesareal/yttervegg.

Fuktsøk på tilgjengelige flater påviste ingen unormale fuktverdier.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med laminerte benkeplater, flislagt backsplash og slette fronter.
Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin. Ventilator med kullfilter. Kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via plastrør. Waterguard er ikke montert og det anbefales at dette blir ettermontert. Komfyrvakt er montert.

Merknader: Generelt normal slitasje på overflatene med hensyn til alderen.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen.
Det ble ikke observert noen særlige tegn til sprekkdannelser eller unormal slitasje.
Gulvet må forventes å være originalt og har blitt slipt ned i senere tid(2017).

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, se under.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags fra ca 2000 og 2012, samt 3-lags fra 2012.
Balkongdør med 2-lags glass fra 2000. Inngangsdør med B-30 brannklassifisering.
Vinduene og ytterdørene gikk fint mot karmen og var lette å åpne og lukke på befæringsdatoen.
Balkongdøren og vinduet i stuen har utvendig slitasje og vedlikehold anbefales.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Balkong med adkomst fra stuen. Rekkverket ble målt til 100 cm og har en tilstrekkelig utforming iht datidens og dagens krav.
Overflatene består av malt/beiset impregnerte terrassebord fra 2000. Generell slitasje på overflatene forekommer og terrassebordene har passert forventet levetid.

Merknader: Impregnerte terrassebord har en forventet levetid på 20-25 år.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

EIERSKIFTERAPPORT™

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2004/2005
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpsystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vanntilførselen i boligen baseres på kobberør og plastrør. Stoppekranene er montert på badet og på kjøkkenet. Disse stoppekranene hadde en tilstrekkelig funksjon ved test.

Avløpene er skjult i rørgater og ble ikke besiktiget på befæringsdatoen. Avløpene og vannrørene ble skiftet ut i 2004/2005 i regi av aksjelaget i forbindelse med en større våtromsrehabilitering.
Det ble ikke påvist treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene.

Merknader: Stoppekranen på badet er montert over himlingen og kan være vanskelig å nå for enkelte brukergrupper.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereider

Varmtvannsbereider er fra 2004
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereider på 116 liter fra 2004, plassert på en hylle i boden ved gangen.
Strømtilførsel via stikkontakt iht datidens krav. Dagens krav er at strømtilførselen skal gå via en fast tilkobling for å redusere risikoen for varmgang og brann.
Sikkerhetsventilen er koblet til et avløp, men berederen er ikke lekkasjesikret med en waterguard eller lignende automatisk lekkasjestopper.

Merknader: Varmtvannsbereidere har en forventet teknisk levetid på ca 20 år.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Ventilasjonen i boligen baseres på en naturlig oppdrift med avtrekk på badet. Det er montert en mekanisk vifte på badet som aktiveres ved høye fuktverdier.
Friskluftsventiler er montert i vinduskarmene og disse må stå i en åpen stilling slik at tiluften er tilstrekkelig.

Merknader: Naturlig ventilasjon har en redusert effekt sammenlignet med et mekanisk avtrekk eller et balansert ventilasjonsanlegg.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

EIERSKIFTERAPPORT™

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2025

Resultatet var ikke tilfredsstillende, se under.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap er tette.

Det elektriske anlegget ble oppgradert av en tidligere eier og samsvarserklæring for utførte arbeider ligger i sikringskapet og digitalt for utskiftning av termostaten på badet. Øvrig anlegg som ikke er nevnt i disse samsvarserklæringene er udokumentert. Automatiske sikringer med jordfeilbrytere. Hovedkurs og strømmåler er plassert i et felles strømskap i kjelleren, plass nr 13.

Det har nylig blitt utført et el-tilsyn av boligen og det ble avdekket enkelte avvik. Hjemmelshaver opplyser at avvikene skal utbedres ila uke 18 og bekrefte på endt tilsyn skal deretter bli oversendt fra Elvia.

Merknader: Anlegget er delvis udokumentert og en el-kontroll anbefales for å avdekke om det forekommer feil og mangler på anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger byggetegninger på www.oslo.kommune.no som samsvarer med omrisset av leiligheten og dagens bruk.

Balkongene ble oppført i 2000 og byggesak med tilhørende ferdigattest foreligger.

Våtrommene og tilhørende røranlegg i blokken ble rehabilitert i 2005/06 i regi av aksjelaget.

Det foreligger dokumentasjon på arbeider utført i regi av dagens eier, samt en samsvarserklæring fra forrige eier.

Henviser til disse for utfyllende informasjon om hva som har blitt gjort.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen har passert minimum forventet levetid. Det anbefales at det vurderes tiltak for å begrense belastningen på membranen, som f.eks å montere et dusjkabinett eller dusjkar.

Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke og utførelsen av membraner, sluk og øvrige skjulte installasjoner kan ikke ettergås.

4.1 Vinduer og ytterdører

Balkongdøren og vinduet i stuen har utvendig slitasje og vedlikehold anbefales.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrassebordene har passert forventet levetid og har slitasje på overflatene.

6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen har passert forventet levetid og utskiftning må påregnes.

Strømtilførselen går via en stikkontakt og må endres til fast tilkobling ved utskiftning av berederen iht krav.

Montering av en waterguard anbefales for å redusere skadepotensialet ved en lekkasje.

6.3 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon og ventilator med kullfilter får automatisk TG 2 iht NS3600.

Bruken av en mekanisk vifte når anlegget er dimensjonert for en naturlig oppdrift kan medføre at viften forstyrrer avtrekket til naboeie som benytter samme sjakt og installasjonen må godkjennes av styret.

Takstmannens vurdering ved TG3:



Signing Information Side 1/1

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Roen, Olav Haraldsen	9578-5999-4-2936203	2025-04-25 14:25:17
Hansen, Bettina Mohr	9578-5993-4-3435801	2025-04-25 14:22:48



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Utstyrt dato
25. apr. 2025
Oppdragsnummer
29-0046/25

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.

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Telemarksvingen 8, 0655 OSLO	Meglerfirma Nordvik Torshov
Selgere Bettina Mohr Hansen, Olav Haraldsen Roen	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. august 2021	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisnummer: 10447 Forsikret i: Tryg Forsikring	

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: Bolielektrikeren - byttet termostat på bad november 2023

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: Oppgradering av bad ble gjort i regi av borettslaget i 2006. Opplysninger om dette kan fåes ved henvendelse til styret i Kampen Byggeselskap AS.

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: Balkongen var ikke der opprinnelig, sameiet fikk installert balkonger i leilighetene en gang på tidlig 2000#tallet. Viser til Sameiet for spørsmål om dette.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av tidligere eier som er elektriker (dokumentasjon foreligger). Montert nye stikkontakter og brytere i hele leiligheten, montert spotter i tak i gang, oppgradert fordeling av kurser i sikringssskap, installert komfyrvakt. Alt arbeid gjort 2017/2018

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Tilsyn utført mars 2025. Avvik ble funnet (manglende jording på 3 stikkontakter). Avvik utberedes på selgers regning før overtakelse.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er flere elbilladere utenfor gaten.

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flyttet vegg i stuen, slik at soverom ble mindre og stue større. Usikker på når arbeidet ble gjort.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Vi har sett noen Majorstuebiller, mest på sommeren, men er en stund siden.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmpumpe, 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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Rapport fra takstmann, gjennomført i mars 2025.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Gjort både i 2025, og av tidligere eier i 2021.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdiggattester 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.

Far 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 forsikringselskap.

Oppdragsnummer: 29-0046/25

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Hansen, Bettina Mohr	2025-04-25	Roen, Olav Haraldsen	2025-04-25
Identifikasjon		Identifikasjon	
 Hansen, Bettina Mohr		 Roen, Olav Haraldsen	



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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
 Nordvik Torshov v/Vilde Nadden
 Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
 E-post: v.nadden@nordvikboilig.no

Deres ref.: 29-0046/25 . Vår ref.: 1266-1-239

Dato: 23.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Kampens Byggeselskap AS
 Organisasjonsnr: 921104219
 Aksjonær: Hansen, Bettina Mohr
 Medaksjonær: Roen, Olav Haraldsen
 Leilighetsnummer: 239
 Aksjebøenhetsnummer: 00314
 Adresse: Telemarksvingen 8, 0655 OSLO
 Aksjennummer: 2710-2727
 Gnr: 231
 Bnr: 473

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisennummer 6625647.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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.
- Pakostninger/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.

Enkelt leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.
 Felleskostnadene øker med 4 % fra 01.01.2025. Felleskostnader for ekstra bodar øker med kr. 50 fra 01.01.2025. Felleskostnadene inkluderer bredbånd. Varmt vann og fyring er ikke inkludert i felleskostnadene.
 Boligselskapet har noen parkeringsplasser og ekstra bodar til utleie. Henvendelse til styret. Parkeringsplass eller ekstra bod følger ikke boligen ved salg, så selger må selv si opp plassen/boden til styret. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av parkering/bod etter gjeldene priser.
 NORDEA-66151976104: Dette er et NIBOR-lån med swap-avtale og swap-avtalen løper frem til 23/10-2027.
 Fastrenteavtalen er en del av denne swap-avtalen, dvs at også den løper frem til 23/10-2027. Renten er SWAP renten + lånemargin.
 - E-post styret: kampen@styrerrommet.no - Skjemaet "Søknad om aksjetransport" Det må også fylles ut opplysninger for bestilling av dørskilt. Skjemaet ligger vedlagt husordensregler. - Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten. - Aksjonærene er selv ansvarlig for å vedlikeholde balkonggulvet med treolje. Vask med vann og vær forsiktig med oljebruken så det ikke søles ned til nabo. Oljning bør skje hver vår/sommer. - Flytting/riving av vegger eller andre større bygningsmessige endringer i leiligheten må forelegges styret for godkjenning. Dokumentasjon om at endringene ikke svekker bærende konstruksjoner må fremlegges. Endringer som berører opprinnelige avløpsrør må også beskrives for styret. Spørsmål kan rettes til styreleder. - Bestilling av postkasseskilt: kampen@styrerrommet.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Nordea Bank Abp, Filial I Norge
Lånenr.:	66151976104
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,99%
Restsaldo:	11 508 219,00
Innfrielsesdato:	23.01.2027
Type Rente:	Fastrente
Terminer i året	4

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:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 831,00,-

Herav:	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Bredbånd	210,00	
Felleskostnader	3 621,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanselforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre hftelsrer iht. boligselskapets legalpart.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	861,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 515,-
Annen formue:	35 630,-
Gjeld:	26 718,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Nordea Bank Abp, Filial I Norge
Lånenummer:	66151976104
Restsaldo:	26 731,94
Kapitalkostnader:	4 051,58

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 26 731,94,-, pr. dags dato.

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.

Enkelt lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
 I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
 Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
 Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Caroline Tyrén pr. e-post: caroline.tyren@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/panthetfelser:

Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat. Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at verdidokument for boligaksjeselskap fortsatt er verdidokument/verdi papir som må foreligge før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokument/verdi papir gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Ifølge opplysninger fra våre systemer beror dokumentet hos forretningsfører.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som fremgår 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 forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Randi Irene Røvik, e-post: kampen@styrerrommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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.:

Eierskifte-/transportgebyr kr 10 043,-
Pantnoterings-/urådighetsgebyr kr 4 150,-

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

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfær/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo

Telefon 22 86 55 00
e-post: oef@obos.no

Kontraksnummer: 38195

1266-1-239

Oslo:18.02.2025

PANTEATTEST

54

Boligen:

Boligselskap:	Kampens Byggeselskap AS	org.nr: 921104219
Boligens adresse:	Telemarksvingen 8, 0655 OSLO, 0655 OSLO	bolig nr: 239
Kommune:	OSLO	
Forsikringselskap:	Tryg Forsikring	pollise nr: 6625647
Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS	org.nr: 934261585

Aksjonær:

Navn	Fødselsdato/Org.Nr.
Hansen, Bettina Mohr	06.11.1995
ROEN, OLAV HARALDSEN	02-12-1993

Adkomstdokumentene består av:

Type	Pålydende	Nummerserie	Lokasjon	Kommentar
Aksjer	1080	2710-2727	Annet	ELEKTRONISKE DOKUMENTER
Andelsobligasjon	11300	230	Forretningsfører	

Dokumentsted oppgitt er i henhold til opplysninger fra våre elektroniske systemer.

Boligselskapet har legalpant for sine krav mot aksjonæren etter bestemmelse i borettslagsloven § 5-20.

Noterte heftelser: vedrørende kontrakt 38195

Dato	Rettighetshaver	Noteringsnr	Pantetype
15.11.2023	Svenska Handelsbanken AB	54	AVTALEPANT

Kampens Byggeselskap AS
OBOS Eiendomsforvaltning AS



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1266
KAMPENS BYGGESELSKAP AS

Velkommen til årsmøte i KAMPENS BYGGESELSKAP AS

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

28. april 2025 kl. 18:00, Storsalen i Kampen Bydelshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Dørene åpner kl. 17.00 for registrering.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Forretningsorden
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Fastsettelse av honorarer
8. Markiser 2 gangs behandling
9. Behandling av søknader om bygningsmessige endringer
10. Forslag fra Marit Backe om utbedring av nærmere spesifiserte kjellernedganger
11. Forslag 1 fra Terje Utnes om oppgradering av strøm
12. Forslag 2 Tarjai Utnes om å installere inngangsporter i til bakgårdene
13. Forslag 3 Tarjai Utnes om å bytte dør sykkelskur.
14. Forslag 4 fra Tarjai Utnes om booking av vasking på samme måte som trening
15. Forslag 5 fra Tarjai Utnes om å ansette ekstern/profesjonell styreleder
16. Forslag 6 fra Tarjai Utnes om å foreta rens av ventilasjon
17. Forslag fra Noora Eilertsen, Olaf Kon, Erlend Harbitz om behandlingstid og saksbehandling av søknader i borettslaget.
18. Forslag fra Reidar Normann om port eller sperre for bakgården i kvartal A.

- 19. Forslag fra Øivind Grødahl om å si opp leieavtalen med Bilkompaniet/Hyre.
- 20. Valg av valgkomité
- 21. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i KAMPENS BYGGESELSKAP AS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår styreleder, Randi Røvik, som møteleder.

Forslag til vedtak
Randi Røvik velges

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Caroline Tyren fra Obos foreslås som protokollfører. Grethe Lyche foreslås som protokollvitne.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Forretningsorden

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

For å sikre en forutsigbar gjennomføring av generalforsamlingen fremlegger styret forslag til forretningsorden for møtet.

Gjennomføring av generalforsamlingen

1. Generalforsamlingen ledes av den valgte møtelederen, og gjennomføres i samsvar med vedtektene for Kampens Byggeselskap AS, og vedtatt forretningsorden.
2. De som ønsker ordet til debatt eller forretningsorden, melder seg på talerlisten skriftlig eller ved-håndsopprekning.
3. Taletiden er tre minutter for første innlegg, to minutter for andre innlegg og ett minutt for tredje innlegg.
4. Etter forslag fra møteleder eller deltaker kan møtet:
 - sette strek for innlegg
 - sette strek for nye forslag
 - øke antall innlegg
 - endre taletiden
5. Forslag /endringforslag kan bare fremmes til saker som står på sakslisten, og leveres skriftlig.
6. Når sakslisten er godkjent kan ikke forslag trekkes uten at generalforsamlingen vedtar det.
7. Stemmegivning gjennomføres i samsvar med møteleders angivelse, og det skal opplyses hvilken sak/forslag det stemmes over. Det er styrets innstilling som legges til grunn for avstemning.
8. Dersom det besluttes skriftlig avstemning skal stemmesedler benyttes.
9. Ved behov opprettes tellekorps.
10. Det føres protokoll fra møtet.

Styrets innstilling

5 av 34

Forretningsorden godkjennes.

Forslag til vedtak
Forslag til forretningsorden godkjennes

Sak 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 1266 - Kommentarer årsregnskap 2024 og budsjett.pdf
2. 1266 - Årsregnskap 2024.pdf
3. 1266 - Revisjonsberetning_2024_-_Kampens_Byggeselskap_AS - signed.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 390 000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 390 000

Sak 8

Markiser 2 gangs behandling

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

6 av 34

Generalforsamlingen 2023 vedtok at styret skulle undersøke mulig løsning, prosess og finansiering for montering av markiser over balkong. Forslaget fra styret ble nedstemt med knapt flertall på Generalforsamlingen 2024. I ettertid ble det stilt spørsmål ved avstemmingen, og registreringen av stemmeberettigede. Frammøtelisten ble derfor gjennomgått og det ble funnet uregelmessigheter ved aksjelisten, og registreringen av stemmeberettigede. Obos har derfor på oppdrag fra styret gått gjennom hele aksjeierboken, og har funnet flere registreringsfeil som nå er rettet opp så det stemmer overens med vedtekter og det som er registrert i Brønnøysund. Dette er en sak for seg, men i og med at dette har tatt tid fremmes saken om markiser på nytt på ordinær generalforsamling fremfor en ekstraordinær generalforsamling.

Bakgrunn

De fleste av balkongene i byggeselskapet er montert mot sør og vest med mye sol og, for mange, ingen eller minimalt med skygge. Dette gjør det utfordrende å oppholde seg på balkongene på varme soldager, og med stadig varmere somre er behovet for skjerming og skygge økende. Når det er direkte sol, blir også leilighetene innendørs svært varme. Dette gjelder særlig i de øverste etasjene som ikke er skjermet med overliggende balkong.

Byantikvaren har bekreftet at de ikke motsetter seg at markisene settes opp enkeltvis, forutsatt at det lages en felles plan for markisene og at markisene festes inne ved veggen, ikke ytterst på overliggende balkong.

Styret har innhentet tilbud fra fem leverandører og valgt en løsning med kjemisk innfesting, vindsensor, motor, takkasse og justerbar vinkel. Innfestingsmetoden er den beste for feste i tegl og dessuten gunstig med tanke på mulige vibrasjoner som kan oppstå i markisen på grunn av vind. Vindsensor med tilhørende motor er valgt av hensyn til sikkerhet slik at markisen ikke blir stående ute ved kraftig vind. Takkasse er valgt for å beskytte og forlenge levetiden av markisen. Justerbar vinkel gjør det mulig å skjærme mot høy så vel som lav sol.

Markisen leveres med duk i en varm-beige farge og med profiler i lys grå aluminium. Dukfargen er valgt av hensyn til lyskvalitet i leilighetene, tilpasning til de øvrige materialfargene på fasaden og for å begrense synlighet av støv og andre eventuelle flekker.

Det skal være frivillig for den enkelte boenhet å montere markise, men eventuell markise skal monteres over balkong i balkongens fulle bredde.

Prosess

Montering av markiser er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, og styret inngitt derfor avtale med en ansvarlig søker som ansvarlig for byggesøknaden. Dersom generalforsamlingen ved ny behandling slutter seg til styrets innstilling, vil styret organisere bindende påmelding fra boenheter som ønsker markise og gjennomføre byggesøknad. En byggetillatelse vil være gyldig i tre år og boenheter som eventuelt ønsker å montere markise senere kan organisere dette selv, forutsatt at det søkes om styrets godkjenning til tiltaket og at det benyttes samme løsning, produkt og leverandør som øvrige markiser.

Finansieringsmodell

Montering av markise skal bekostes av den enkelte boenhet som ønsker markise, og vil beløpe seg til mellom kr. 25 000 og 30 000 inkl. mva. Ved et større antall vil det være mulig å fremforhandle rabatt hos leverandør, og endelig pris fastsettes først når styret vet hvor mange boenheter som er interessert. I tillegg vil det påløpe et beløp på anslagsvis kr. 3 000 som skal dekke utgifter byggeselskapet har hatt til byggesøknaden.

Elektrikerarbeid vil komme i tillegg, og må organiseres og bekostes av den enkelte.

Pristilbudet som skal benyttes har begrenset gyldighet og styret kan ikke garantere at det vil være mulig å fremforhandle samme pris eller rabatt for de som bestiller markise enkeltvis.

Styrets innstilling

Styret mener at markiser vil gi et viktig bidrag til bokvaliteten generelt og til balkongenes bruksverdi spesielt. Styret ønsker derfor generalforsamlingens godkjenning av foreslått løsning, prosess og finansieringsmodell som beskrevet over.

Forslaget til løsning innebærer at byggeselskapets kostnader i all hovedsak vil bli dekket inn på sikt.

Forslag til vedtak

Styrets forslag godkjennes.

Sak 9

Behandling av søknader om bygningsmessige endringer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret får en rekke henvendelser om bygningsmessige endringer i boenhetene, som er utfordrende. Det skyldes blant annet at det søkes før overtakelse og overføring av eierforholdet. Vi ser også en utvikling hvor forventningene til saksbehandlingstid er knyttet til kort eiertid av leiligheter, før de igjen omsettes i markedet (såkalt flipping av leiligheter. Spesielt søknader knyttet til flytting av kjøkken er problematiske fordi rørføring ønskes i lukket system under gulv, i bjelkelag, gjennom etasjeskillet eller som påkobling på nedløpsrør bad. Dette er søknader styret avviser, men som i noen tilfeller opprettholdes med egne faglige uttalelser. Det er også søknader som berører bærevegger, yttervegger, vegger mellom naboer eller til oppgang. Det er derfor behov for tydeligere veiledning til eiere og aktuelle kjøpere med hensyn til de begrensninger våre vedtekter setter for såkalt flipping av leiligheter og konsekvenser for fremtidige aksjeoverdragelser, hva som tillates av bygningsmessige endringer, og eiers dekning av eventuelle merkostnader ved bruk av fagkyndig oppnevnt av styret.

Forslag til vedtak

I samarbeid med eksterne fagkyndige utarbeider styret nye retningslinjer for bygningsmessige endringer.

Sak 10

Forslag fra Marit Backe om utbedring av nærmere spesifiserte kjellernedganger

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Marit Backe foreslår at de tre gjenværende gamle baktrappene til kjeller i kvartal D rives og støpes på nytt. Dette gjelder Trysilgata 1, 3 og 5. Gelendre tas vare på og gjenbrukes.

Det hentes inn anbud fra et par firmaer og det velges ikke bare ut fra pris, men også seriositet og erfaring.

Bakgrunn/begrunnelse:

Fra slutten av 1990- tallet og utover 2000-tallet ble baktrappene i Kampens byggeselskap skiftet ut, på grunn av elde og enkelte også som følge av balkongbyggingen.

Tre trapper gjenstår imidlertid i kvartal D. (av seks) Disse er det flikket på, men de er nå i så dårlig forfatning at nybygging må prioriteres. Betongen er porøs, biter faller av...milde vintre øker problemene.

Grunnleggende vedlikehold av bygningene er en hovedoppgave. Baktrappene er viktige rømningsveier. Og skade på mennesker kan oppstå ved bruk.

Også i C- kvartalet er det gamle trapper tror jeg som bør byttes ut. Mitt forslag er å begynne med de tre i kvartal D nå.

(Ellers er det mye mose på trapper i A-kvartal som bør fjernes som del av daglig drift.)

Styrets innstilling

Styret arbeider med et større vedlikeholdsprosjekt, som blant annet omfatter markarbeider, nødvendige utbedringer i gårdsrom, kjellere og på rørsystemet. Utbedring av nevnte trapper er en del av dette. Dette er i prosess med utarbeidelse av kravspesifikasjon og prisinnhenting.

Forslag til vedtak

Forslaget er ivare tatt ved at det er tatt inn i vedlikeholdsplanen, som en prioritert oppgave.

Sak 11

Forslag 1 fra Terje Utnes om oppgradering av strøm

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Da det ble stemt om hvorvidt man skulle oppgradere strøm til hovedtavlen i Ekstraordinær Generalforsamling, ble det i styrets innstilling skrevet at styret ikke anbefaler dette, men heller anbefaler andre tiltak. Vi har sjekket med flere elektrikere, blant annet Omexom som utførte kontroll, og disse har alle sagt at det vil ikke avhjelpe problematikken med at sikring på hovedtavle går for enkelte beboere. I tillegg ligger det i vedlikeholdsplanen at man skal oppgradere fra skrusikringer, noe man ikke får laget nye el installasjoner med i dag, til automatsikringer. Ville det ikke vært formålstjenlig å kombinere dette med mulighet for kapasitetsøkning.

I tillegg ble det i oktober 2023 pålagt fra styret å luften i kjellere, noe som i særdeleshet påvirker beboere i første etasje negativt. Dette fører til at flere beboere opplever meget kalde leiligheter i vinterperioden, og bruker forholdsmessig mye mer på oppvarming enn i andre etasjer.

Styrets innstilling

Forslagsstiller har fremmet tilsvarende forslag tidligere, som ble avvist av Generalforsamlingen i 2024. I oversikten over vedlikeholdsoppgaver fra denne generalforsamlingen fremkommer det imidlertid at skrusikringene i hovedsikringsskapene skal erstattes med automatsikringer, og som et ledd i dette fremføring av trefas. Så har det vært el-tilsyn på anlegget, og selv om det ikke gis pålegg er det anbefalt at stigeledningene skiftes ut så det blir bedre strømkapasitet i leilighetene.

Styret er også i prosess med ventilasjon, drenerings- og fuktsikring av bygningene, og det utarbeides kravspesifikasjon med tanke på prisinnhenting.

Forslag til vedtak

Forslaget anses ivare tatt.

Sak 12

Forslag 2 Tarjai Utnes om å installere inngangsporter i til bakgårdene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet opplever hyppige innbruddsforsøk og stjeling av sykler i bakgårder hvert år. Bare i 2024 ble det oppgitt mer enn 7 tilfeller av innbrudd på Vibbo sin oppslagstavle, det er sannsynlig at det er enda flere enn dette. Dette er svært ubehagelig og medfører hodebry og store kostnadstap for beboerne, men viktigst av alt føles det utrygt. I tillegg har en beboer oppgitt innbruddsforsøk på en av balkongene i første etasje. Her igjen kan det være flere tilfeller enn det som er oppgitt på Vibbo.

Det er tydelig at flere av tilfellene med sykkeltyveri er organisert kriminalitet. Dette bunner blant annet i, men ikke alene, i tilfellet hvor beboer observerte en person på sykkel som filmet alle syklene i bakgården kun dager før et av sykkeltyveriene i 2024. Hvis tilgangen til bakgården ikke var allemannsrett ville dette kanskje vært forhindret, om ikke annet, gjort det vanskeligere å gjennomføre.

Forslaget er å installere inngangsport til bakgårdene for å minske uønsket adferd, sykkeltyveri og innbrudd, og til gjengjeld øke trivsel og sikkerhet for beboere.

Per nå er det fri tilgang til bakgårdene for alle, likevel er bakgårdene ment til beboerne.

Inngangsport kan også minske uønsket biltrafikk til og i bakgårder. Det er forbudt å parkere i bakgårdene, likevel er det observert daglig parkering, både fra beboere og besøkende.

Styrets innstilling

Styret er ikke enig i beskrivelsen av forholdene som tas opp, og vil ikke anbefale en prosess hvor det settes opp porter i bakgården. Forslagsstiller har verken vurdert søknadsprosess for godkjenning av å sette opp porter eller kostnadssiden av forslaget. For øvrig følger styret opp saker om parkering i gårdsrommene, både over for bileiere med norskregistrerte biler og sameiet i Bøgata 25. Styret innstiller derfor på at saken avvises.

Forslag til vedtak

Saken avvises.

Sak 13

Forslag 3 Tarjai Utnes om å bytte dør sykkelkur.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Mange av syklene i skuret i bakgården til Normannsgata er brede og tar mye plass, i tillegg til at det er et relativt trangt skur og mange sykler. Foreslår derfor at man bytter ut eksisterende dør (se bildene) til en som er bredere slik at det blir enklere å få disse inn og ut.

Styrets innstilling

Eksisterende fløydører kan åpnes slik at det blir en bredere åpning. Ved senere behov for utskifting vil dørløsningen kunne vurderes på nytt. Styret støtter derfor ikke forslaget, og anbefaler at saken avvises.

Forslag til vedtak

Saken avvises.

Vedlegg

- 4. Dør etter.jpg
- 5. Dør før.jpg

Sak 14

Forslag 4 fra Tarjai Utnes om booking av vasking på samme måte som trening

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det hadde vært fint om man kunne booke vaskerommet på samme måte som treningsrommet, det kunne åpnet opp for flere valgmuligheter blant annet om man bare trenger en maskin eller kanskje kun trenger å tromle. Slik det er nå er det mange som glemmer å henge vekk låsene slik at neste måned ser det ut som det er opptatt. Å øke sømligheten og tilgjengeligheten på fellesvaskeriene vil kunne bidra til at flere benytter seg av de og som resultat minske fuktproblematikk i den enkelte leilighet.

Styrets innstilling

Styret mener dette ikke nødvendigvis er en sak for generalforsamlingen, men forslag til driften som ligger innenfor styrets handlingsrom. Styret har ikke prioritert dette da det krever et bedre system enn dagens mulighet innenfor Vibbo. Det er også såpass få som bruker vaskeriet, at det er mer hensiktsmessig å innføre krav om at låsene skal være merket med navn og/eller leilighetsnummer.

Forslag til vedtak

Forslaget avvises.

Sak 15

Forslag 5 fra Tarjai Utnes om å ansette ekstern/profesjonell styreleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Å være styreleder for et aksjeselskap med 400+ enheter er et meget krevende verv. Forslaget er å ansette en profesjonell styreleder fra Obos, eller andre, for å få en ekstern person som kan være dedikert til dette. Og for å ha en person som har nødvendig kunnskap om hvordan best drive et såpass omfattende aksjeselskap for bolig.

Styrets innstilling

I tillegg til at forslaget mangler beskrivelse av hva en ekstern styreleder skal ivareta, som dette styret ikke utfører, og hva det eventuelt vil koste, er forslaget i strid med våre vedtekter som krever at styreleder velges særskilt. Det betyr at det må være en person som foreslås.

7-1 Styret

(1) Selskapets forretninger ledes av et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og for de andre styremedlemmene to år. Av styrets medlemmer uttrer vekselvis to og to annet hvert år. Varamedlemmer velges hvert år og i nummerisk rekkefølge. Gjennomvalg til styret er tillatt.

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

7-2 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.

Styret viser for øvrig til valgkomiteens innstilling, som omtaler sine betraktninger rundt forslagene om ekstern styreleder.

Styret innstiller på at forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Forslaget avvises.

Sak 16

Forslag 6 fra Tarjei Utnes om å foreta rens av ventilasjon

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Mange boenheter sliter med svertesopp og fukt i leilighetene, samt vond lukt og røykluk. Styret oppgir følgende: "for at det naturlige avtrekket skal fungere og luftfuktigheten bli riktig, må alle sørge for to ting:

- Åpne ventiler/luker slik at luften kan trekke ut (ventil på bad, og luke høyt oppe på luftesjakt kjøkken, der den ikke er fjernet/murt igjen)
- Sørge for nok luft inn i leilighetene (spalteventiler over vinduer alltid åpne og åpen lufteluke ved siden av kjøkkenvindu der den eksisterer - alternativt vindu på gløtt i den varme årstiden)."

Ventilasjonen i leiligheten baserer seg på naturlig ventilasjon med ventiler på bad og kjøkken. Luftesjakten på kjøkkenet er felles for hele oppgangen og luftesjakt på bad er felles for alle etasjer på samme side i oppgangen.

Alle ventilasjonskanaler vil etter som årene går samle støv, skitt, fett, mugg, bakterier og andre forurensninger. Dette vil etterhvert kunne redusere luftkvaliteten betydelig da sameiets leiligheter baseres på disse og krever god ventilasjon for å sikre et godt inneklima.

I følge SINTEF er det anbefalt å rense selve kanalene til ventilasjonsanlegget minimum hvert 5. år.

Dette er ikke en prosedyre sameiet foretar og det bes derfor om innføring av jevnlig rens av ventilasjonsanlegget slik at hver enkelt boenhet kan ivareta det naturlige avtrekket som kreves og sikre et godt inneklima.

Styrets innstilling

Rens av luftkanalene for avtrekk er en vedlikeholdsoppgave, og styret konsulterer fagkyndige på området for å fastsette frekvens. Det kan imidlertid ikke sammenlignes med anbefalingene for ventilasjonsanlegg. Den innvendige lufttilførselen gjennom ventilene i vinduene forutsettes det at beboerne etterser selv, og vasker/skifter filterne ved behov, slik forslagsstiller også er innforstått med. Styret har imidlertid gjennomført et forsøk med vifter på enkelte pipere for ildsteder. Dette har bedret oppdriften i ildstedene, men også hatt effekt på andre luftproblemer. Dette vil bli installert på alle pipene for ildsteder.

Styret innstiller derfor på at saken avvises da dette er forhold som ivaretas.

Forslag til vedtak

Forslaget avvises.

Sak 17

Forslag fra Noora Eilertsen, Olaf Kon, Erlend Harbitz om behandlingstid og saksbehandling av søknader i borettslaget.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn: Flere andelseiere har opplevd urimelig lang behandlingstid og manglende svar på søknader til styret, særlig i forbindelse med endringer i leiligheten. I flere tilfeller har søknader vært ubehandlet i over seks måneder uten tilbakemelding. Dette skaper frustrasjon og hindrer beboerne i å gjennomføre ønskede tiltak i sine hjem. Styret har et ansvar for å forvalte borettslagets anliggender på en forsvarlig måte og sikre god saksbehandling. Manglende svar eller urimelig lang behandlingstid er ikke i tråd med god forvaltningspraksis. Videre bør byggesaker behandles på et faglig grunnlag, ikke basert på subjektive vurderinger fra styret eller enkeltpersoner uten byggeteknisk kompetanse. For å sikre effektiv saksbehandling og at byggesaker vurderes på en objektiv og faglig måte, bør styret ha tydelige rutiner for behandling av søknader. Dersom det viser seg at dette ikke fungerer tilfredsstillende over tid, kan det være hensiktsmessig å vurdere eksterne løsninger. Ett mulig tiltak kan være å innhente tilbud på en ekstern styreleder med erfaring innen bygg og forvaltning. Flere borettslag benytter seg av eksterne styreledere for å sikre en profesjonell og strukturert drift. En ekstern styreleder kan bidra med: - Faglig kompetanse – Sikrer at byggesøknader vurderes på et profesjonelt grunnlag. - Forutsigbar behandlingstid – Sørger for at saker behandles innen rimelig tid. - Objektivitet – Reduserer risikoen for forskjellsbehandling. - Effektiv drift – Kan bidra til bedre økonomistyring og vedlikeholdsplanlegging. - Det koster ikke alltid mer – Det er ikke nødvendigvis dyrere å engasjere en ekstern styreleder enn å ha en intern styreleder.

Forslag til vedtak:

1. Generalforsamlingen vedtar at styret skal behandle og besvare alle skriftlige søknader innen en fastsatt frist (for eksempel 4 uker). Ved avslag skal det gis en skriftlig, faglig begrunnelse.

2. Styret skal redegjøre for hvorfor flere søknader har vært ubehandlet i flere måneder og presentere tiltak for å sikre en mer effektiv og forutsigbar saksbehandling fremover.

3. Styret skal basere sine vurderinger i byggesaker på faglige vurderinger. Der det er nødvendig, skal styret innhente råd fra kvalifiserte fagpersoner før vedtak fattes.

4. Dersom saksbehandlingen ikke fungerer tilfredsstillende, skal borettslaget innhente tilbud på en ekstern styreleder med erfaring innen bygg og forvaltning.

Styrets innstilling

Styret viser til sak 9, hvor det er gitt en kort redegjørelse for hvilke utfordringer enkelte søknader representerer. Styret er verken enige i forslagsstillerens beskrivelse, eller forslag til vedtak. Forslagsstillerne har fått tydelige tilbakemeldinger på at deres søknader ikke kan godkjennes, og begrunnelser for dette. Styret har også innhentet fagkyndige vurderinger av de omsøkte tiltak, som ikke anbefaler tiltakene. At prosessene er videreført som forslag til generalforsamlingen uten at søknadens karakter er redegjort for gir ikke grunnlag for behandling av saken, og styrets innstilling er at saken avvises.

Forslag til vedtak

Saken avvises.

Sak 18

Forslag fra Reidar Normann om port eller sperre for bakgården i kvartal A.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Grunnen er at det nå daglig kjøres mange biler inn og ut i bakgården og blir brukt som parkeringsplass. Man skal ikke gå og være redd for at noe skjer grunnet all trafikk her som er økende.

Vil også forhindre uønsket tilgang til kjelleren.

Og forhindre at det blir brukt som luftgård for hunder for folk som ikke bor her. Da kan det bli enda triveligere å bruke bakgården nå som den er oppgradert.

Det er veldig mange bygårder i Oslo som har dette.

Styrets innstilling

Det er et problem med parkering mm i dette kvartalet, og styret følger opp dette overfor bileiere med norske registreringskiltter og Sameiet Bøgata 25. Når det gjelder port er dette imidlertid søknadspliktig, men muligheten for bom sjekkes. Styret mener derfor at forslaget hensikt er ivarettatt, og vil komme tilbake med informasjon om fremdrift.

Forslag til vedtak

Forslaget anses ivarettatt.

Sak 19

Forslag fra Øivind Grødahl om å si opp leieavtalen med Bilkompaniet/Hyre.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har blitt færre parkeringsmuligheter i vårt område, sist Trysilgt./Normannsgt.(3 plasser).

Bilkompaniet har 7 plasser i Sonsgt.

3 ved Normannsgt. og 4 ved Norderhovsgt.(el-bil).

De skal ha 4 stk. i Hedmarksgt. ved Jordal Amfi, men er flyttet pga. gravearbeid.

Ser ikke grunn til å bevare disse plassene, men heller prioritere egne beboere

som trenger parkeringsplass.

Styrets innstilling

Styret anerkjenner at det har blitt færre parkeringsmuligheter i vårt område. Allikevel er muligheten til å leie en bil innen kort rekkevidde svært verdifull for personer uten egen bil. Avtalene med Bilkollektivet og Hyre opptar kun 3 av de 42 faste parkeringsplassene i borettslaget. I fjor sa Hyre opp to av sine plasser på grunn av at de ikke ble brukt nok, med Hyre har informert styret om at den gjenværende plassen er populær. Både Hyre og Bilkollektivet betaler en høyere leie for plassene enn øvrige beboere.

På bakgrunn av dette støtter ikke styret forslaget om å si opp parkeringsavtalene med Bilkollektivet og Hyre, og anbefaler at parkeringsavtalene med Bilkollektivet og Hyre opprettholdes.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler at parkeringsavtalene med Bilkollektivet og Hyre opprettholdes.

Sak 20

Valg av valgkomité**Innstilling**

Turid Sylte innstilles som leder av valgkomiteen. Forslag til medlemmer fremlegges på generalforsamlingen.

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- **Turid Sylte**
Turid Sylte har ledet valgkomiteen de siste årene, og gjør en meget ansvarsfull og god jobb. Det er vesentlig med kjennskap byggeselskapet og kontinuitet i valgkomitéens arbeid.

Sak 21

Valg av tillitsvalgte**Valgkomiteens arbeid**

Valgkomiteen har også i år gjort sitt beste for å finne et styre som tar godt vare på vårt felles ansvar for de 434 leilighetene i Kampens byggeselskap.

Vi har snakket med styret og varamedlemmer for å forstå hvordan styret jobber, og hva som er viktig å tenke på når vi finner nye kandidater.

Styret ønsker å fortsette arbeidet med å skape gode rutiner og systemer. Målet er å ha oversikt, tenke langsiktig og bruke ressursene klokt – slik at felleskostnadene holdes nede.

Vi har lagt vekt på å finne personer som kan samarbeide godt, og takker kandidatene som har sagt ja.

Styreleder

Valgkomiteen undersøkte i 2023 muligheten for ekstern styreleder. Rett kandidat vil kunne bidra med profesjonell styring og avlaste beboerne. Det er mulig å finne en ekstern styreleder, men valgkomiteen gikk ikke videre med undersøkelser om pris, innhold eller konkrete kandidater, da vi fikk en kompetent intern kandidat i Røvik.

En lokal styreleder har fordelene av å kjenne bygget og bomiljøet – og et ønske om å bidra der man bor. Det forutsetter at noen har tid og vilje til å ta på seg rollen. Det har vi nå, og foreslår å gjenvelge dagens styreleder.

Nyrekuttering

Vi har søkt etter nye styrekandidater gjennom Vibbo og ved å kontakte personer direkte.

Vi er opptatt av å sette sammen et styre med bred erfaring og god balanse i både kjønn og alder. Vi har særlig forsøkt å få med flere menn, men det har vært utfordrende i år.

Valgkomiteen har bestått av Solfrid B. Neraasen og Turid Sylte

Dette er valgkomiteens innstilling til styre for Kampens byggeselskap til generalforsamlingen 28. april 2025:

1. Styreleder, velges for ett år: **Randi Røvik** (gjennomvalg)

2. Styremedlemmer, velges for to år:

· Velges for to år: **Ane Birkeland** (gjennomvalg)

· Velges for to år: **Ingrid Cecilie Meidell Berge** (ny)

Ikke på valg:

· **Amanda Myhre Winje** (valgt til 2026)

· **Fridtjof Wesseltoft** (valgt til 2026)

3. Varamedlemmer, velges for ett år:

· 1. vara: **Ingelina Viken Nyebak** (ny)

· 2. vara: (ny)

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- **Randi Røvik**

Randi Røvik, 66 år, bor i Telemarksvingen 21. Jobber som rådgiver på politikk og samfunn i Fagforbundet. Har vært styreleder for Kampens byggeselskap i to år, siden 2023. Røvik har erfaring som styreleder i andre styrer fra tidligere, og har også bakgrunn fra lokalpolitikk. Styreleder velges for ett år om gangen. Valgkomiteen innstiller Randi Røvik som styreleder også for det kommende året. Vårt inntrykk er at Røvik legger ned en stor innsats både i daglige saker og med å skape struktur og langsiktige planer for styrets arbeid. Vervet som styreleder er et krevende ansvar å ha ved siden av full jobb. Røvik har etter vårt inntrykk håndtert rollen godt og vært opptatt av å finne gode, langsiktige løsninger for fellesskapet.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Ane Birkeland**

Ane Birkeland, 31 år, bor i Telemarksvingen 21. Jobber på den britiske ambassaden i Oslo som markedsrådgiver. Ved siden av er hun spinninginstruktør på SATS Kampen. Har jobberfaring fra London og Paris innen «investment due diligence» og digital markedsføring. Har bachelor i Business Management fra London.

- **Cecilie Meidell Berge**

Ingrid Cecilie Meidell Berge, 31 år, har bodd på Kampen i tre år, i Nittedalgata 14. Hun har mastergrad i eiendomsutvikling- og forvaltning fra NTNU. Jobber til daglig som eiendomsforvalter i Oslo kommune og har bred erfaring med drift og forvaltning av bygg, og er også prosjektleder. Meidell Berge ønsker å bidra til gode bomiljø for oss som bor her. Hun er vant til å jobbe i team og på kryss av fagfelt, og ser stor verdi i god arbeidskultur.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Ingelin Viken Nyebak**

Ingelina Viken Nyebak, 36 år, bor i Trysilgata 7 og har bodd på Kampen i 11 år. Har master i rettsvitenskap fra Universitetet i Bergen og LLM i Corporate and commercial law fra Bond University i Australia. Jobber som advokat innenfor selskapsrett, transaksjoner og skatt. Har sittet som ansattrepresentant i styret hos tidligere arbeidsgiver EY.

Styrets årsrapport

Årsrapport

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 15 160 159.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025. I tillegg til at felleskostnader for ekstra boder økte med kr. 50 fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

KAMPENS BYGGESELSKAP AS
ORG.NR. 921 104 219, KUNDENR. 1266

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	19 484 917	18 341 804	19 466 000	20 221 116
Vaskeri		0	13 900	10 000	10 000
Andre inntekter	3	72 104	75 920	70 000	70 000
SUM DRIFTSINTEKTER		19 557 021	18 431 624	19 546 000	20 301 116
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-53 315	-52 875	-53 000	-53 000
Styrehonorar	5	-375 000	-375 000	-375 000	-390 000
Avskrivninger	13,14	-660 378	-20 324	0	-660 000
Revisjonshonorar	6	-38 953	-37 266	-40 000	-42 000
Forretningsførerhonorar		-586 600	-557 075	-585 000	-614 000
Konsulenthonorar	7	-263 484	-92 639	-100 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-1 903 427	-2 081 015	-1 970 000	-1 971 000
Forsikringer		-1 042 562	-905 666	-990 000	-1 250 000
Kommunale avgifter	9	-4 182 366	-3 573 569	-4 128 500	-4 671 000
Energi/fyring		-250 064	-240 812	-300 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 098 483	-1 034 004	-1 090 000	-1 134 000
Andre driftskostnader	10	-2 662 824	-2 145 609	-2 031 000	-2 565 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-13 117 456	-11 115 854	-11 662 500	-13 750 500
DRIFTSRESULTAT		6 439 565	7 315 770	7 883 500	6 550 616
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	375 483	359 193	40 000	40 000
Finanskostnader	12	-780 257	-1 367 694	-1 128 000	-583 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-404 773	-1 008 501	-1 088 000	-543 000
ÅRSRESULTAT		6 034 792	6 307 269	6 795 500	6 007 616
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		6 034 792	6 307 269		

KAMPENS BYGGESELSKAP AS
ORG.NR. 921 104 219, KUNDENR. 1266

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	63 365 357	64 005 411
Andre varige driftsmidler	14	933 313	953 637
SUM ANLEGGSMIDLER		64 298 670	64 959 048
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		96 085	73 080
Driftskonto OBOS-banken		7 377 083	3 330 534
Sparekonto OBOS-banken		9 286 845	8 962 907
Sparekonto OBOS-banken II		220 270	161 495
Innestående i andre banker		68 004	39 550
SUM OMLØPSMIDLER		17 048 286	12 567 567
SUM EIENDELER		81 346 956	77 526 615
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	477 540	477 540
Opptjent egenkapital		62 487 059	56 452 268
SUM EGENKAPITAL		62 964 599	56 929 808
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	11 508 219	14 154 854
Annen langsiktig gjeld	17	4 986 010	4 986 010
SUM LANGSIKTIG GJELD		16 494 229	19 140 864
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		306 056	193 024
Leverandørgjeld		1 454 232	385 518
Påløpte renter		127 839	166 984
Påløpte avdrag		0	710 417
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 888 127	1 455 943
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		81 346 956	77 526 615
Pantstillelse	18	50 052 665	50 052 665
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2025
Styret i Kampens Byggeselskap AS

Randi Irene Røvik /s/ Fridtjof Arneberg Wesseltoft /s/ Steinar Børner /s/

Ane Andersdatter Birkeland /s/ Amanda Myhre Winje /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNEKTER

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/langsiktig 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	18 001 829
TV/Internett	1 091 427
Parkering	341 350
Bodleie	45 158
Eiendomsskatt	5 152
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	19 484 917

NOTE: 3**ANDRE INNEKTER**

Opprydding kundereskontro	79
Nøkler	10 400
Parkering	-650
Vaskeri	62 275
SUM ANDRE INNEKTER	72 104

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-52 875
Gaver til ansatte	-440
SUM PERSONALKOSTNADER	-53 315

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 2023/2024, og er på kr 375 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 8 873, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 38 953.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-35 000
Enerhaugen Arkitekter	-215 984
Sjøllie Pusterom	-12 500
SUM KONSULENTHONORAR	-263 484

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 746 856
Drift/vedlikehold VVS	-9 611
Drift/vedlikehold elektro	-35 890
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 250
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 034
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-65 411
Drift/vedlikehold søppelianlegg	-11 375
Egenandel forsikring	-16 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 903 427

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-5 606
Vann- og avløpsavgift	-2 378 238
Feieavgift	-115 600
Renovasjonsavgift	-1 682 922
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-4 182 366

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 000
Container	-437 267
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 212
Annet driftsmateriale	-37 258
Vaktmestertjenester	-1 062 636
Renhold ved firmaer	-841 078
Snørydding	-142 191
Andre fremmede tjenester	-10 334
Kontor- og datarekvisita	-5 132
Trykksaker	-11 142
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 873
Andre kontorkostnader	-977
Forsikringer/avgifter biler	-7 027
Kontingenter	-250
Bank- og kortgebyr	-12 915
Øreavrunding	4
Velferdskostnader	-67 036
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 662 824

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	29 797
Renter av sparekonto i OBOS-banken	330 779
Renter av driftkonto i Nordea	4 543
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	10 365
SUM FINANSINNTEKTER	375 483

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån hos Nordea	-773 908
Renter på leverandørgjeld	-363
Renter Nordea bankkonto	-5 986
SUM FINANSKOSTNADER	-780 257

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	64 005 411
Avskrevet i år, 1%	-640 054
	63 365 357
SUM BYGNINGER	63 365 357

Gnr.231/bnr.367 M. flere

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tørketrommel		
Tilgang 2023	37 125	
Avskrevet tidligere	-7 425	
Avskrevet i år	-7 425	22 275
Vaskemaskin		
Tilgang 2023	64 494	
Avskrevet tidligere	-12 899	
Avskrevet i år	-12 899	38 696
Teknisk anlegg		
Tilgang 2005	3 768 635	
Avskrevet tidligere	-2 896 295	
Avskrives ikke videre.		872 340
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		933 311
SUM AVSKREVET I ÅR		-20 324

NOTE: 15**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 477 540 fordelt på 7959 aksjer à kr 60.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Nordea Bank Abp, Filial i Norge		
Lånet har rentebytteavtale (swap) med fastrentedel 4,44% frem til 23.02.2027		
I tillegg beregnes en variabel margin til banken. Løpetid 20 år		
Opprinnelig 2007	-50 000 000	
Nedbetalt tidligere	35 134 729	
Nedbetalt i år	3 357 052	-11 508 219
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-11 508 219

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum	-2 000
Andre innskudd	-4 984 010
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-4 986 010

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	11 508 219
TOTALT	11 508 219

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	63 365 357
TOTALT	63 365 357

Electronic signature

Signed by
Narvesen, Henrik



Date and time (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

24.03.2025 13:31:18

Date of birth

1983-10-25

Signature method

Norwegian BankID

This document is signed electronically.

The electronic signature is legally binding. This page is added to provide basic information about the electronic signature(s), and the signed document can be read on the following page(s). Attached is also a PDF with more detailed information about the electronic signature(s), and also an XML file with the contents of the signature(s). The attachments can be used to verify the electronic signature(s) if needed.



NARVESEN REVISJON

Narvesen Revisjon AS
Storgata 4, 2212 Kongsvinger
Org.nr.: 912 663 930 MVA
www.narvesenrevisjon.no

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kampens Byggeselskap AS.

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Kampens Byggeselskap AS sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 selskapets 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Narvesen Revisjon AS

(elektronisk signert)

Henrik Narvesen
Statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25

Selskapsnummer: 1266 Selskapsnavn: KAMPENS BYGGESELSKAP AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



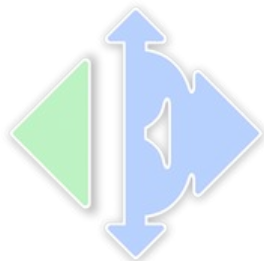
OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

EIERSKIFTERAPPORT™

Aksjeleilighet
Telemarksvingen 8
0655 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Ole Herman Krefting

Dato: 25/04/2025

Hamangskogen 19

Sandvika 1338

93462623

takst@bvtm.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmansens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjensående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det brann tekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Straktiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggeverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Cnr:231, Bnr: 473
Hjemmelshaver:	Kampens Byggeselskap AS v/ Bettina Mohr Hansen og Olav Haraldsen Roen
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1934
Tomt:	234 m ²
Kommune:	0301 - Oslo Kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Olav Haraldsen Roen
Befaringsdato:	25.02.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig, via private stikkledninger.
Avløp:	Offentlig, via private stikkeledninger.
Adkomst:	Offentlig, via private stikkveier.

OM TOMTEN:

Tomten ligger i et område med tilsvarende blokkbebyggelse fra samme tidsperiode, samt nyere bebyggelse på Ensjø. Uteområdene er opparbeidet med gressplen, stedlige vekster og sittegrupper.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk over 4 etasjer + kjeller og loft. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og komprimerte masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong og mur. Etasjeskillere av betong. Fasaden er forblendet med teglstein. Vinduer med 2 og 3-lags glass. Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og tekket med takstein.

EIERSKIFTERAPPORT™

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår som velholdt og med normal slitasje med hensyn til alderen. Leiligheten ble sist malt opp i 2017/18 i følge hjemmelshaver/tidligere prospekt og har ingen særlige bemerkninger foruten normal bruksslitasje. Gulvet ble slipt ned i 2017/18 og er originalt fra byggeåret. Sprekkdannelse og skjevheter forekommer i gulvet og må forventes. Sprekkene mellom gulvbordene vil variere med årstidene/luftfuktigheten.

Badet ble pusset opp i regi av aksjelaget i 2005/06 og fremstår generelt med normal slitasje. Bemerkning vedrørende høy alder på våtrommets membran.

Utvendig belistning på balkongdør og vinduet i stuen har sprekkdannelse og blass maling, vedlikehold anbefales.

For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:

Takhøyde, målt i stuen: 2,64 m.

Port-telefon.

Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.

Varmekabler på badet.

Vedovn i stuen.

Røykvarslar er montert.

Brennslukningsapparat er utplassert.

Varmtvannsbereider er montert i kjøkkenet.

Stoppekraner på badet og på kjøkkenet.

Automatiske sikringer.

Gateparkering etter lokale parkeringsbestemmelser.

DOKUMENTKONTROLL:

www.eiendomsverdi.no

www.oslo.kommune.no

Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig informasjon og oversendt dokumentasjon.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badet.

Tak: Malte slette overflater. Systemhimling på badet.

Gulv: Heltre gulv. Flislagt gulv på badet.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

I følge hjemmelshaver:

2000: Balkonger ble montert.

2005/06: Våtrommene og røropplegget i gården ble rehabilitert i regi av aksjelaget.

2005: Oppgradert sikringsskap.

2017: Ny kjøkkeninnredning.

2017: Gulvene ble slipt ned.

2018: El-anlegget ble oppgradert med nye stikkontakter, dimmere etc. Hensviser til samsvarserklæring som er plassert i sikringsskapet for utfyllende informasjon.

2021: El-kontroll i eget initiativ av forrige eier.

2023: Ny termostat til varmekablene på badet.

2025: El-tilsyn.

FELLESKOSTNADER:

Hensviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Ekstert bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målereglene, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldende bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Kjeller	0	6	0	0	0	0
3. Etasje	51	0	0	4	50	1
SUM BYGNING	51	6	0	4	50	1
SUM BRA	57					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Stue, kjøkken, kott, gang, bad og soverom.

BRA-e:

Kjellerbod.

MERKNADER OM AREAL:

Areal ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befæringsdatoen og er sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Kjellerbod, merket med HO302: 6 kvm.

Skap/vedbod i kjeller: 0,5 kvm.

Loffbod, merket med HO302: 5,5 kvm gulvareal. Arealer som ikke oppført i arealtabellen ovenfor da arealet ikke er målbart pga lav takhøyde.

Balkong: 3,6 kvm.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiigheten var bebodd og normalt møblert på befæringsdatoen. Større møblement som f.eks senger, sofaer og garderobeskap kan skjule feil og mangler som kan forekomme.

ANDRE MERKNADER:

Etasjeskilleren har et målbart avvik i planheten på følgende:

- Stue: 20 mm. Hvorav 15 mm på 2 meter foran balkongdøren.
- Kjøkken/gang: 10 mm.
- Soverom: 7 mm.

TG 2 settes da lokale og totale avvik overstiger toleransekravene som er satt i NS3600. Avretting kan utføres ved bruk av avrettingsmasse ved ønske om et mer plant gulv.

Bygget har høy alder og generelle skjevheter må forventes.

Vedovnen i stuen med tilstrekkelig avstand til brannbart foran ildstedet. Vedovnen står tett mot pipeløpet og brannveggen bak. Ovnen bør flyttes ut slik at avstanden er minimum 10 cm. Pipeløp av teglstein. Pipeløpet må være synlig på alle 4 sider og kan ikke kles med f.eks gipsplater, glassfibertapet etc.

TG 2 settes på bakgrunn av avstanden mellom brannveggen og ildstedet.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Olav Haraldsen Roen.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

*Ansvarlig for rapporten:***Ole Herman Krefting**

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

25/04/2025



Ole Herman Krefting

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2004/2005 med flislagte vegger og systemhimling.

Det ble ikke påvist sprekkeformasjoner eller unormale skader på overflatene.

Riss og slitasje i fuger etc ble observert, men i liten grad.

Generell bruksslitasje må forventes da badet er brukt og med tildels høy alder.

Mekanisk avtrekk via egen fuktstyrt vifte. Luftepalten for tilluft i underkant av dørbildet til baderomsdøren anses som tilstrekkelig.

Merknader: Fuktskader på skapvengen til servantskapet. Baderomsdøren er original og har bøyd seg. Døren vil forøvrig reagere på forandringer i luftfuktigheten da den består av heltre.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler.

Det ble ikke påvist tegn til sprekkeformasjoner eller bom i flis på befaringsdatoen.

Generell bruksslitasje må forventes.

Fallforholdet i dusjen og på øvrig gulv ble målt til 1:50 og har et tilstrekkelig fallforhold iht datidens krav.

Merknader: Vaskemaskinen blokkerer deler av gulvet og vanskeliggjør målinger av fallforholdet hvor denne er plassert.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjikt og sluk

Membranen er fra 2004/2005

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluk fra 2004/2005 med tilhørende vannlås.

Synlig banemembran og klemring i sluket. Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke. Rehabiliteringen ble utført i regi av aksjelaget.

Hulltagning ble ikke utført da tilstøtende vegger er av mur, samt vender mot fellesareal/yttervegg.

Fuktsøk på tilgjengelige flater påviste ingen unormale fuktverdier.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med laminerte benkeplater, flislagt backsplash og slette fronter.
Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin. Ventilator med kullfilter. Kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via plastrør. Waterguard er ikke montert og det anbefales at dette blir ettermontert. Komfyrvakt er montert.

Merknader: Generelt normal slitasje på overflatene med hensyn til alderen.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen.
Det ble ikke observert noen særlige tegn til sprekkdannelser eller unormal slitasje.
Gulvet må forventes å være originalt og har blitt slipt ned i senere tid(2017).

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, se under.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags fra ca 2000 og 2012, samt 3-lags fra 2012.
Balkongdør med 2-lags glass fra 2000. Inngangsdør med B-30 brannklassifisering.
Vinduene og ytterdørene gikk fint mot karmen og var lette å åpne og lukke på befæringsdatoen.
Balkongdøren og vinduet i stuen har utvendig slitasje og vedlikehold anbefales.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Balkong med adkomst fra stuen. Rekkverket ble målt til 100 cm og har en tilstrekkelig utforming iht datidens og dagens krav.
Overflatene består av malt/beiset impregnerte terrassebord fra 2000. Generell slitasje på overflatene forekommer og terrassebordene har passert forventet levetid.

Merknader: Impregnerte terrassebord har en forventet levetid på 20-25 år.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

EIERSKIFTERAPPORT™

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2004/2005
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vanntilførselen i boligen baseres på kobberør og plastrør. Stoppekranene er montert på badet og på kjøkkenet. Disse stoppekranene hadde en tilstrekkelig funksjon ved test.

Avløpene er skjult i rørgater og ble ikke besiktiget på befæringsdatoen. Avløpene og vannrørene ble skiftet ut i 2004/2005 i regi av aksjelaget i forbindelse med en større våtromsrehabilitering.
Det ble ikke påvist treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene.

Merknader: Stoppekranen på badet er montert over himlingen og kan være vanskelig å nå for enkelte brukergrupper.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereider

Varmtvannsbereider er fra 2004
Det er ikke påvist avdryp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereider på 116 liter fra 2004, plassert på en hylle i boden ved gangen.
Strømtilførsel via stikkontakt iht datidens krav. Dagens krav er at strømtilførselen skal gå via en fast tilkobling for å redusere risikoen for varmgang og brann.
Sikkerhetsventilen er koblet til et avløp, men berederen er ikke lekkasjesikret med en waterguard eller lignende automatisk lekkasjestopper.

Merknader: Varmtvannsbereidere har en forventet teknisk levetid på ca 20 år.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Ventilasjonen i boligen baseres på en naturlig oppdrift med avtrekk på badet. Det er montert en mekanisk vifte på badet som aktiveres ved høye fuktverdier.
Friskluftsentiliter er montert i vinduskarmene og disse må stå i en åpen stilling slik at tiluften er tilstrekkelig.

Merknader: Naturlig ventilasjon har en redusert effekt sammenlignet med et mekanisk avtrekk eller et balansert ventilasjonsanlegg.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

EIERSKIFTERAPPORT™

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2025

Resultatet var ikke tilfredsstillende, se under.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap er tette.

Det elektriske anlegget ble oppgradert av en tidligere eier og samsvarserklæring for utførte arbeider ligger i sikringskapet og digitalt for utskiftning av termostaten på badet. Øvrig anlegg som ikke er nevnt i disse samsvarserklæringene er udokumentert. Automatiske sikringer med jordfeilbrytere. Hovedkurs og strømmåler er plassert i et felles strømskap i kjelleren, plass nr 13.

Det har nylig blitt utført et el-tilsyn av boligen og det ble avdekket enkelte avvik. Hjemmelshaver opplyser at avvikene skal utbedres ila uke 18 og bekrefte på endt tilsyn skal deretter bli oversendt fra Elvia.

Merknader: Anlegget er delvis udokumentert og en el-kontroll anbefales for å avdekke om det forekommer feil og mangler på anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger byggetegninger på www.oslo.kommune.no som samsvarer med omrisset av leiligheten og dagens bruk.

Balkongene ble oppført i 2000 og byggesak med tilhørende ferdigattest foreligger.

Våtrommene og tilhørende røranlegg i blokken ble rehabilitert i 2005/06 i regi av aksjelaget.

Det foreligger dokumentasjon på arbeider utført i regi av dagens eier, samt en samsvarserklæring fra forrige eier.

Henviser til disse for utfyllende informasjon om hva som har blitt gjort.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen har passert minimum forventet levetid. Det anbefales at det vurderes tiltak for å begrense belastningen på membranen, som f.eks å montere et dusjkabinett eller dusjkar.

Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke og utførelsen av membraner, sluk og øvrige skjulte installasjoner kan ikke ettergås.

4.1 Vinduer og ytterdører

Balkongdøren og vinduet i stuen har utvendig slitasje og vedlikehold anbefales.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrassebordene har passert forventet levetid og har slitasje på overflatene.

6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen har passert forventet levetid og utskiftning må påregnes.

Strømtilførselen går via en stikkontakt og må endres til fast tilkobling ved utskiftning av berederen iht krav.


Montering av en waterguard anbefales for å redusere skadepotensialet ved en lekkasje.

6.3 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon og ventilator med kullfilter får automatisk TG 2 iht NS3600.

Bruken av en mekanisk vifte når anlegget er dimensjonert for en naturlig oppdrift kan medføre at viften forstyrrer avtrekket til naboen som benytter samme sjakt og installasjonen må godkjennes av styret.

Takstmannens vurdering ved TG3:



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din

bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

<https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov>

23 24 00 00



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **HELP** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet +

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

Boligkjøperforsikring fra **HELP** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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



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



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



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 TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/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. AVTREKKSIVIFTER

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

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER.

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE

medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL

medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG

med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER

til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,

feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER

medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER

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

22. GARASJEHYLLER,

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

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

— Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
 3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Telemarksvingen 8 0655 OSLO

Betegnelse: Gnr 231, bnr 473 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

 Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

