

Kampengata 28A



Velkommen til

Kampengata 28A



Salgsoppgaven produsert 3. mai 2025

Idylliske Kampen

Klassisk 3-roms bygårdsleilighet over 2 plan med kjellerstue| Stukkatur, rosett, peis| Oppussingsobjekt m/potensial

Prisantydning	5 150 000,-
Fellesgjeld	127 000,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	5 278 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 768,-
BRA-i	70 kvm
Totalt BRA	70 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1903

Megler	Caroline Ephraim
Telefon	950 17 690
E-post	c.ephraim@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til en gjennomgående 3-roms leilighet over 2 plan med fantastisk beliggenhet på idylliske Kampen! Dette er et spennende oppussingsobjekt med masse potensial i en klassisk bygård. Leiligheten byr på rosett, stukkaturer, peis og teglsteinsvegg - her ligger alt til rette for å skape ditt neste drømmehjem.

Kampen er et koselig og karakteristisk boligområde med mye sjarm! Frodige grønne lunger, som strekker seg mellom flotte teglsteinsgårder og sjarmerende trehusbebyggelse. Her er det lett å trives.

Kvaliteter:

- 3-roms o/2 plan med særpreg
- Gjennomgående planløsning
- Kjellerstue med peis (godkjent til varig opphold)
- To soverom vendt mot bagård
- Oppussing bør påberegnes
- Ingen dok.avgift eller forkjøpsrett
- Internett inkludert
- Kjellerbod m/gulvareal på 16kvm

Arealer og innhold

BRA-i:	70 kvm
Totalt BRA:	70 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 15 kvm. Kjellerstue.
Total BRA: 15 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken og 2 soverom.
Total BRA: 55 kvm.



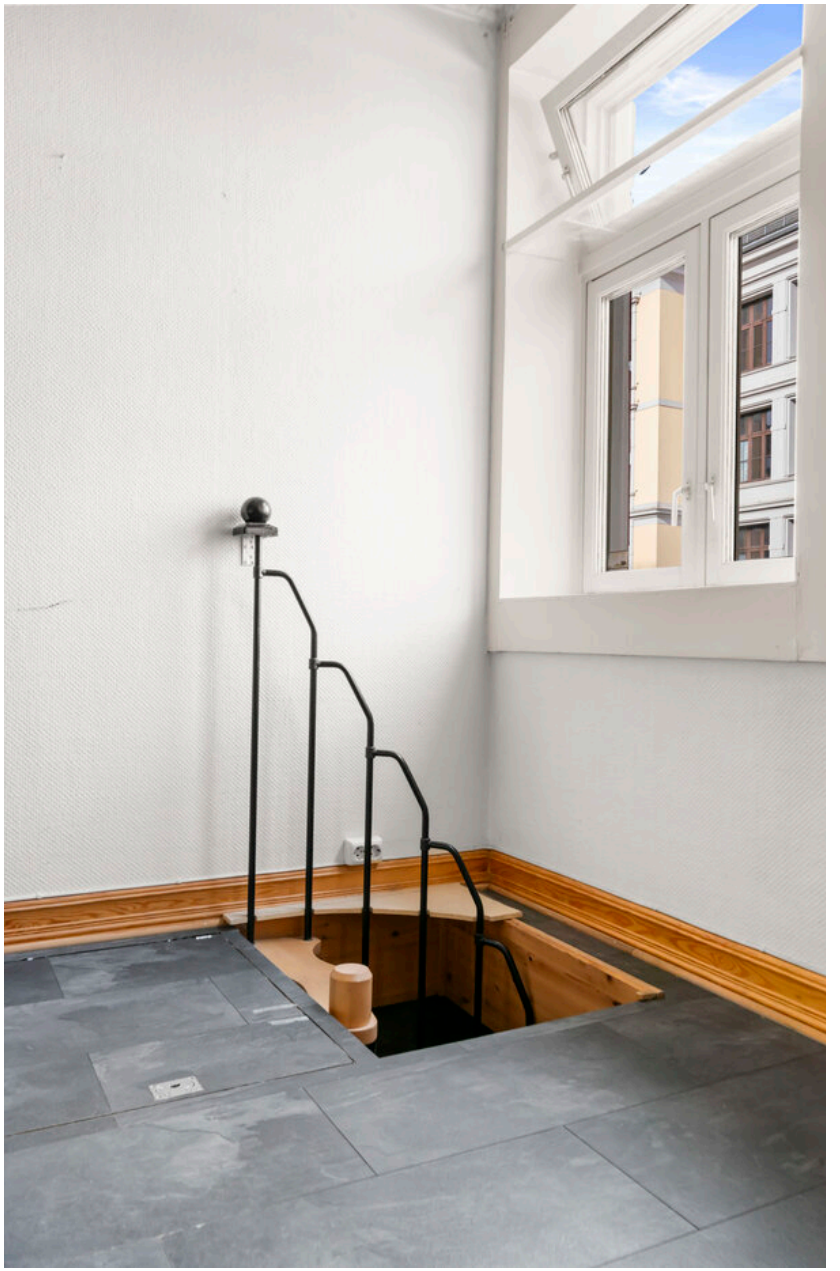


Forklaring av bilde/rommet


TCL







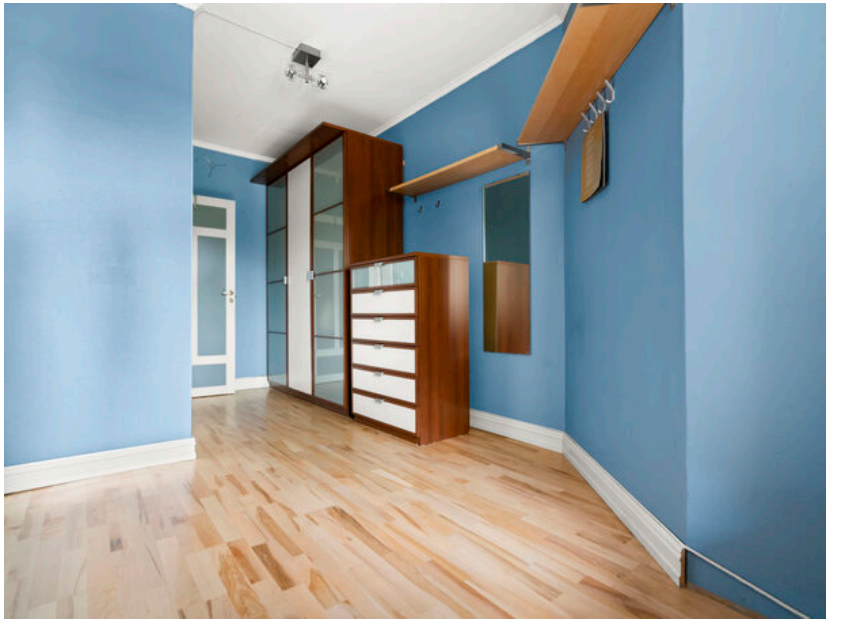










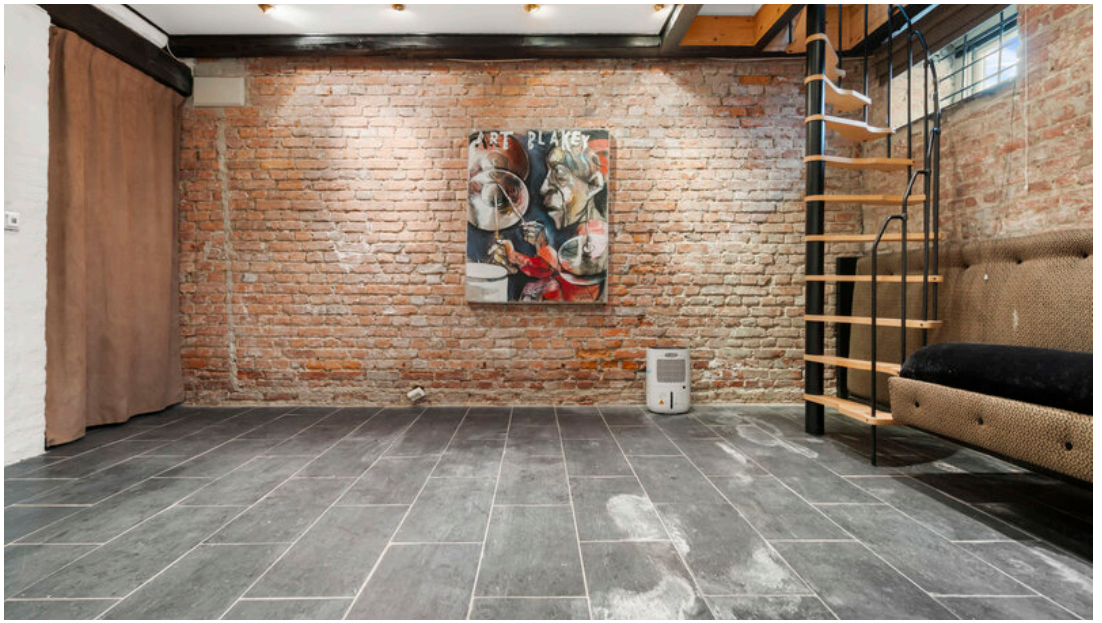


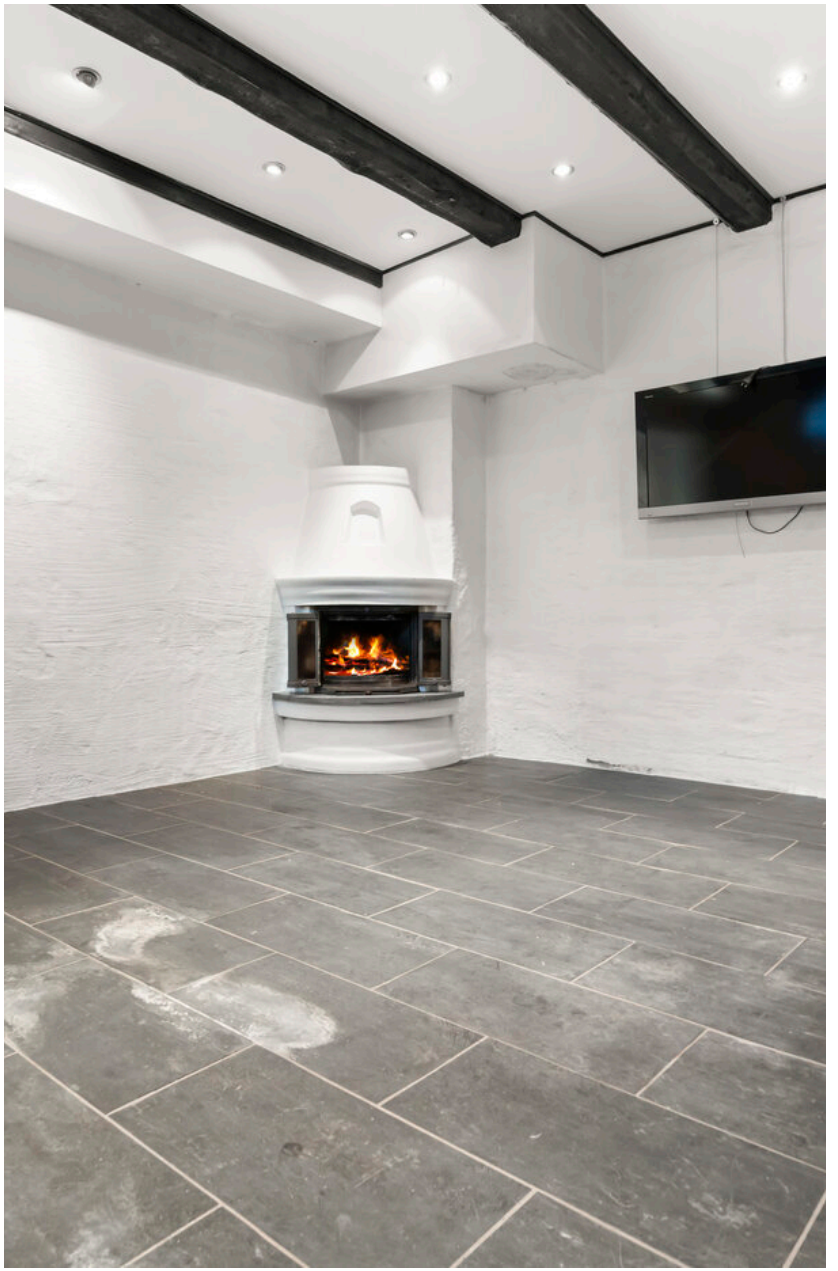






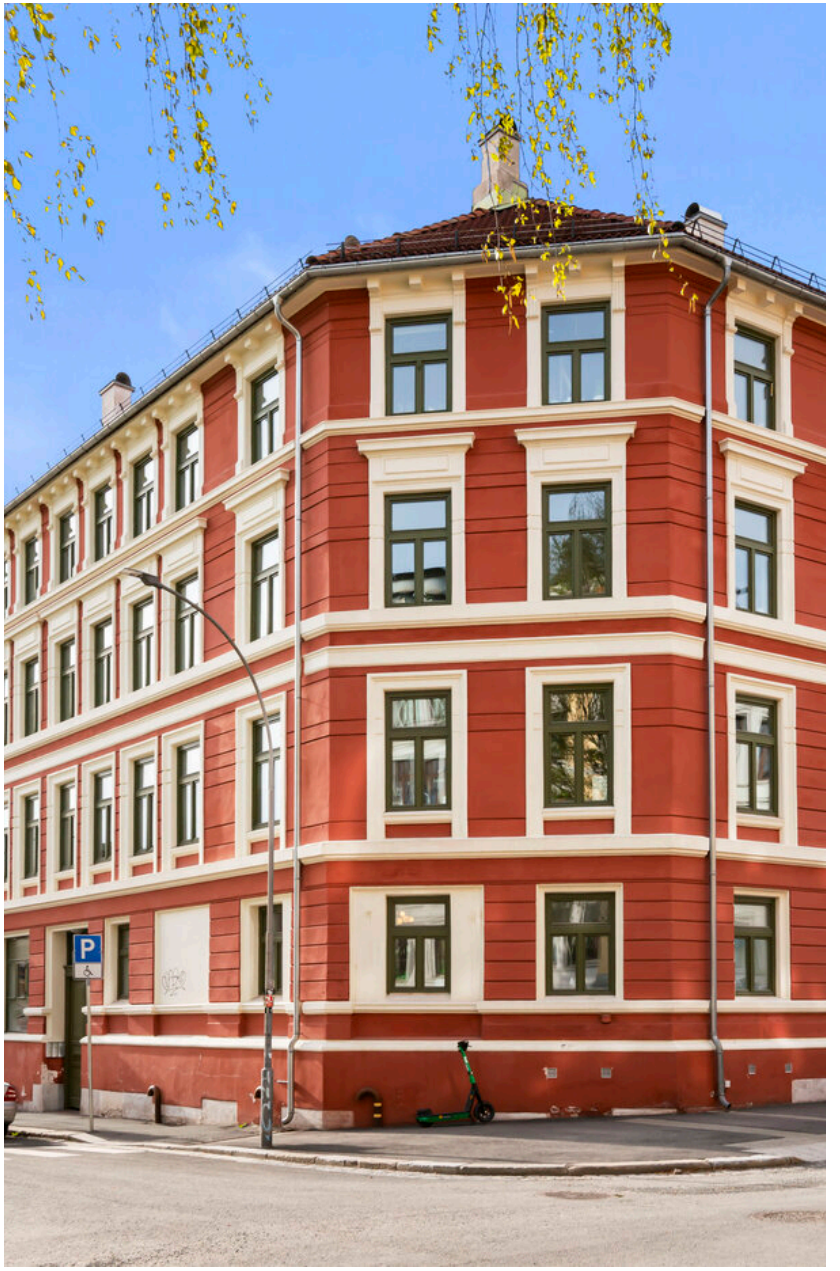

ART BLAKEY


ART BLAKEY









Kampengata 28A

Nabolaget Kampen - vurdert av 304 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.)	495 elever, 21 klasser	1 min 🚶 0.1 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.)	120 elever, 10 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Tøyen skole (1-7 kl.)	351 elever, 17 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.)	616 elever, 46 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	386 elever, 27 klasser	14 min 🚶 1.2 km
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	16 min 🚶 1.3 km

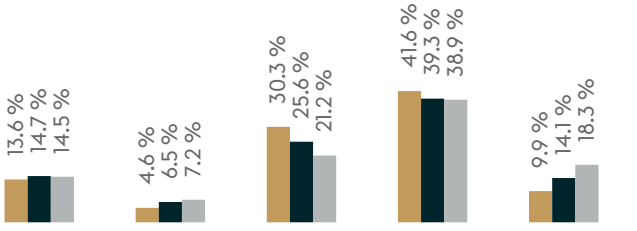
Offentlig transport

Kampen	Linje 60	3 min 🚶 0.2 km
Ensjø	Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 🚶 0.4 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	13 min 🚶 1 km
Oslo Hospital	Linje 13, 19	19 min 🚶 1.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	7 min 🚗 2.3 km

Barnehager

Hola barnehage (0-5 år)	32 barn	3 min 🚶 0.2 km
Kampen barnehage (1-5 år)	80 barn	3 min 🚶 0.2 km
Ullensakergata barnehage (1-5 ...	26 barn	4 min 🚶 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kampen	3 197	1 809
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

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 skole	2 min
Kampen park	5 min
Fresh Fitness Ensjø	5 min
SATS Kampen	6 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 sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Informasjon

Kampengata 28A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0124/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Kampengata 28A, 0654 OSLO
Gnr 231, bnr 247 i Oslo kommune
Andelsnr 11 i Kampeng 28 Borettslaget, org.nr. 959675279

Selger
Brit Westhrin

Kjøpesum og omkostninger
5 150 000,- (Prisantydning)
127 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 277 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 278 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 287 650,- (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
1903

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 70 kvm
Totalt BRA: 70 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 15 kvm. Kjellerstue.
Total BRA: 15 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken og 2 soverom.
Total BRA: 55 kvm.

Ikke målbare arealer:
Det følger med bod i kjeller på 16m², arealet har lav takhøyde og er derfor ikke tatt med i arealberegningen.

Innhold

Leiligheten strekker seg over to plan og inneholder:
1. etasje: Entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og 2 soverom.
Kjellerstue.

Leiligheten disponerer en kjellerbod med gulvareal på 16 kvm og selger har også disponert en liten bod i oppgangen.

Standard

Entré
Velkommen inn! Leiligheten har enkel adkomst fra bakkeplan. Det er porttelefon som sikrer enkel og trygg innslipp av besøkende. Fra entréen er det tilgang til alle øvrige rom i leiligheten.

Stue med åpen kjøkkenløsning
Luftig stue med kjøkken i åpen løsning. Rommet har klassiske detaljer med stukkaturer og rosett. Store vindusflater sørger for fine lysforhold. Enkelt kjøkken med lyse, slette fronter. Benkeplate er av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Godkjent trapp er byttet ut med en plassbesparende spiraltrapp, anbefales å byttes ut til den originale løsningen.

Bad/vaskerom
Kombinert bad og vaskerom med fliser på gulv og vegg. Rommet er innredet med klosett, nedsenket vask med innredning og speil, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Varmekabler i gulvet er defekte.

Soverom
Leiligheten har to gode soverom. Begge rommene har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Soverommene er vendt mot bakgård. Selger mistenker at det er fukt i gulv i begge soverommene, det er observert at gulvet krøller seg på det ene soverommet, inntil vegg som skiller soverommene. Dette ble nylig oppdaget. Under disse rommene er hele gårdens varmtvannsberedere.

Kjellerstue
Et av leilighetens høydepunkter er kjellerstuen. Her er det sjarmerende teglsteinsvegg og bjelker. Det er god plass til å innrede med sofa og TV-møblement. Det er forhøyede fuktverdier i kjellerstue.
Tiltak mot fukt i kjellerstue: hatt god effekt av luftavfukter, varme i gulvet (som dessverre var skrudd av en liten periode, derav merker i gulv), de har nå fått ny termostat. Selger har også fyrt i peisen og hatt på ventilator.

Parkering

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

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

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

Bygningssakkyndig

Stavern Taksering AS

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er fra 1985. Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Innvendig > Rom Under Terreng:
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Fuktsøk viser at det er betydelig fukt i vegg mot grunn.
Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Utvendig > Vinduer:
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er registrert malings slitasje på vinduer/utforinger.
Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Innvendig > Overflater:
Overflatene har høy bruksslitasje.
Tiltak: Det bør planlegges utbedringer.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendig > Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med

radonsperre.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Innvendige trapper:
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Konsekvens/tiltak: Trappa er enkel og plassbesparende. Om det ønskes bedre funksjonalitet så bør trappa byttes ut.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv:
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket. Rommet fungerer med avvik, tiltak foruten full renovering av rommet er ikke regningssvarende.

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning:
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
Varmekabler på badet fungerer ikke. Elektrisk anlegg har behov for oppgradering. Det er foretatt tilsyn datert 10.03.2025 hvor det er en del avvik som påpekes. Disse avvikene bør rettes opp, kjøper overtar ansvaret for å oppgradere det elektriske anlegget.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

Oppvarming

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluft via vinduer. Det er mekanisk avtrekk på bad.
Det er sentralanlegg for varmt vann.

Eldre elektrisk anlegg med automatsikringer. Oppgradering bør påberegnes.
Rapport fra Elvia foreligger.
Varmekabler på badet er defekte.

Informasjon om strømforbruk

Selger har hatt leiligheten som fast boadresse, men leililigheten har ikke vært bebodd i sommerhalvåret. Strømforbruk er dermed misvisende.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 768,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, honorarer, drift og vedlikehold, nedbetaling av fellesgjeld, m.m.

Herav:
- Felleskostnader: kr. 4 589,-
- Bredbånd: kr. 179,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 471 419,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 885 674,- 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.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 21 andelsleiligheter.
Kampengata 28 B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 959675279, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune Gårds- og bruksnummer: 231, 247.

Kampengata 28 B/L har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er BDO AS.

Komplett oversikt over styrets arbeid 2024 ligger vedlagt i salgsoppgaven. Vedlagt følger også komplett årsmøtedokument med innkalling, årsrapport, regnskap og budsjett.

Oversikt over større vedlikehold og rehabilitering ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygging av sykkelparkering/skur i bakgård
Vedtatt på årsmøtet 2024. Bygging av sykkelparkering/skur i bakgård innen en kostnadsramme på kr 120 000 som dekkes av beboerne i en egen innbetaling fordelt etter eierbrøk. Innbetalingen kan fordeles på terminer per måned over et helt år.

Forretningsfører

OBOS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. 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 127 000,- pr. 01.04.2025

Lånenr: OBBK01-98207358681
Type: A
Restsaldo: 179.300,-
Restløpetid: 2 år 9 md.
Term pr. år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 5,95%

Lånenr: OBOS03-98208444549
Type: A
Restsaldo: 2.889.232,-
Restløpetid: 25 år 7 md.
Term pr. år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 5,95%

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesformue

Kr 1 741,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2023 viser et overskudd på kr. 142 650,-.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 155 900,-.

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

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Ved husdyrhold skal reglement for borettslaget følges, se Reglement for husdyrhold i Kampengata 28. Vedlagt.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 57255706

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 770 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Kampengata 28A ligger sentralt, men tilbaketrukket på Kampen. Dette er et koselig og karakteristisk boligområde med mye sjarm! Bydelen har frodige grønne lunger, som strekker seg mellom flotte teglsteinsgårder og sjarmerende trehusbebyggelse. På samme tid ligger leiligheten i nærhet til Ensjø, som er under utvikling med bygninger av et moderne preg. Fra leiligheten er det kort vei til det meste av byens fasiliteter og man kommer seg raskt til andre områder som Grünerløkka, Vålerenga, Etterstad, Tøyen, Gamlebyen, Grønland, Sørenga og sentrum med mer.

Kollektivtilbudet i området er meget godt utbygd med en rekke buss- og t-banelinjer. Både Tøyen og Ensjø T-banestasjon er i kort gangavstand fra leiligheten, ca. 10 minutters gange til Tøyen torg. I Strømsveien like ved går det busser i flere retninger. Videre er det enkel adkomst med bil fra Ensjøveien. Fra Kampen har du dermed enkel og rask adkomst til det meste Oslo har å by på av kultur, forretninger, uteliv, tur- og rekreasjonsområder med mer.

Av rekreasjonsmuligheter, så har du mye å velge i like ved; Kampen park, Tøyenparken, Klosterenga park, Vålerenga parken, Svartdalsskogen, Middelalderparken, Botanisk Hage, Zoologisk museum, Tøyenbadet og det nye Munchmuseet i Bjørvika ligger en liten spasertur unna. Kampen økologiske barnebondegård som driver med grønnsakdyrking, dyrehold og rideundervisning ligger også like ved, og det er ikke uvanlig å møte på hest og kjerre mellom trehusene. For den treningsglade, så er det kort vei til treningssentrene SATS, Fresh Fitness og Jordal Idrettsanlegg. Jordal idrettsanlegg ble fullstendig oppgradert i 2020 og ligger i umiddelbar nærhet, med fotball- og skøytebaner, ishockeyhall og andre sportsanlegg.

De fleste utdanningsinstitusjoner er enkelt tilgjengelig via kollektivtrafikken. Både UiO og Handelshøyskolen BI ligger 20-30 minutter unna. I umiddelbar nærhet finner du Kampen skole, og det er videre et godt barnehagetilbud med både kommunale og private aktører.

Området byr på flere hyggelige spisesteder. I Kampen bydelshus ligger restauranten Kampen Bistro, samt en rekke fritidstilbud som sjakklubb, musikkundervisning, teater osv. Bydelshuset har også utleielokaler som kan leies. I nærheten finnes også restauranter som Brutus, Pillefyken og ZZ Pizza. I området finnes også kafeene Fuglen, Kiosk!, Kampen Kaffe og Bar og bakeriet Farine, med herlig surdeigsbakst. Ellers finnes det blomsterbutikker og andre sjarmerende små forretninger og gallerier, samt de nyetablerte tilbudene i tilknytning til Ensjø-utbyggingen. Det er videre god dekning på dagligvarehandler i området med blant annet nærbutikkene Kiwi, Rema1000, Bunnpris, Spar og Coop Prix innen gangavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Kjøkkenet er flyttet ut i stue og opprinnelig kjøkken er omgjort til soverom.

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1903. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for ominnredning av kjellerbod til kjellerstue datert 2003.
Det foreligger ferdigattest forrehabilitering av skorstein datert 2023.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg iht. S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansaker i området:
Saksnr: 202550988. Saken gjelder: Bøgata 5 - Bolig og oppfølging av MFT

Pågående byggesaker i området:
Kampengata 28 B - Rehabilitering av skorstein. Saksnummer: 202551587. Status: Tillatelse gitt.

Skedsmogata 15 - Etablering av energibrønner. Saksnummer: 202307759. Status: Tillatelse gitt.

Bøgata 7 - Ombygging og bruksendring. Saksnummer: 202452165. Status: Igangsettelsestillatelse gitt.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

27.08.1901 - Dokumentnr: 900099 - Opprettelse av matrikkelenheten OPPRETTELSE - FRADELT FRA NORMANNSGT 50B - UTGÅTT

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

meglers klientkonto.

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 dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 820,-

Samlet skal selger betale kr. 143 510,- 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 4. mai 2025

Ansvarlig megler

Caroline Ephraim, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95017690

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Kampengata 28A

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Kampengata 28 A, 0654 OSLO
OSLO kommune
gnr. 231, bnr. 247
Andelsnummer 11

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



Befaringsdato: 24.04.2025 **Rapportdato:** 29.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-1560 **Referansenummer:** YO8516

Autorisert foretak: Kragerø Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kevin Nielsen **Vår ref:** Oppdragsnummer: 29-0124/25

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

Norsk takst

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

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

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

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

Kragerø Takst AS

Kragerø Takst AS ble etablert i 2015 av takstmann og byggmester Kevin Nielsen. Vi har som formål at vi skal bidra til forutsigbarhet og trygghet i boligmarkedet. Vi skal også bidra til riktige oppgjør i skadesaker. Vårt forretningsområde er Vestfold, Telemark, Agder og Osloregionen.

Rapportansvarlig

Kevin Nielsen
Uavhengig Takstingeniør
post@ktakst.no
915 50 213

Medansvarlig

Camilla Ellingsen
salg@staverntaksering.no
33 19 98 59

Kampengata 28 A, 0654 OSLO
Gnr 231 - Bnr 247
0301 OSLO

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Kampengata 28 A, 0654 OSLO
Gnr 231 - Bnr 247
0301 OSLO

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Kampengata 28 A, 0654 OSLO
Gnr 231 - Bnr 247
0301 OSLO

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet over to plan beliggende i tradisjonell bygård på Kampen i gamle Oslo bydel. Boligen er utvidet med rom i kjelleren som er tilgjengelig via enkel vindeltrapp. Boligen er funksjonell, men bærer preg av bruksslitasje på overflater, og noe skjevheter i gulv som er relativt normalt i eldre bygårder.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1903

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduene er fra 1985.
Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Tregulv som skille ned mot underliggende etasje. Det er skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av etasjen.
Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Radonmåling foreligger ikke, boligen er bygget før det fantes krav om tiltak mot radon.
Boligen ligger i område som er klassifisert som gult nivå med middels til lav fare for forhøyede radonforekomster.
Mursteinspipe av teglstein originalt fra byggeår.
Feieluke er tilgjengelig ikke tilgjengelig i boenheten.
Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Eier har plassert avfukter i etasjen, det anbefales at dette tiltaket består.
Enkel vindeltrapp til kjelleren. Trappa er plassbesparende og oppfyller ikke forskriftskrav.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Kombinert bad og vaskerom med fliser på gulv og vegg.
Rommet er innredet med klosett, nedsenket vask med innredning og speil, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Overflater på gulv av flis med varmekabler.
Varmekabler er ikke funksjonstestet.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Flat terskel å dør for forsyning av friskluft.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bak dusj fra soverom. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.
Boligen har naturlig ventilasjon med friskluft via vinduer.
Det er mekanisk avtrekk på bad.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Bereder er ikke registrert i boligen.
Eldre elektrisk anlegg med automatsikringer.
På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene. bør hele anlegget sjekkes av fagfolk.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg.
Varmekabler eller elektrisk utstyr er ikke funksjon testet.
Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet.
Boligen er utstyrt med utstyr for brannslukking og varsling.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

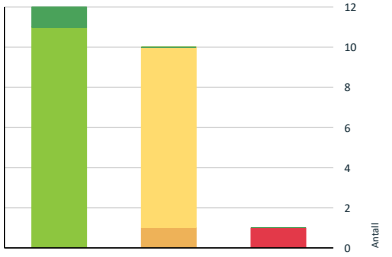
Tegninger er ikke forelagt

Kampengata 28 A, 0654 OSLO
Gnr 231 - Bnr 247
0301 OSLO

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Innvendig > Overflater Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Innvendig > Radon Gå til side

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kampengata 28 A, 0654 OSLO
Gnr 231 - Bnr 247
0301 OSLO

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1903

Kommentar
Informasjon fra eiendomsregisteret.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, med noe vedlikeholdsetterslep innvendig.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduene er fra 1985.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert malings slitasje på vinduer/utforinger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

TG 1 Dører

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene har høy bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør planlegges utbedringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tregulv som skille ned mot underliggende etasje. Det er skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av etasjen. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil. Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Radonmåling foreligger ikke, boligen er bygget før det fantes krav om tiltak mot radon.
Boligen ligger i område som er klassifisert som gult nivå med middels til lav fare for forhøyede radonforekomster.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Utsnitt fra radonkart

TG 1 Pipe og ildsted

Mursteinspipe av teglstein originalt fra byggeår.
Feieluke er tilgjengelig ikke tilgjengelig i boenheten.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Eier har plassert avfukter i etasjen, det anbefales at dette tiltaket består.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Fuktsøk viser at det er betydelig fukt i vegg mot grunn.

Konsekvens/tiltak
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Fuktsøk i vegg.

TG 2 Innvendige trapper

Enkel vindeltrapp til kjelleren. Trappa er plassbesparende og oppfyller ikke forskriftskrav.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Trappa er enkel og plassbesparende. Om det ønskes bedre funksjonalitet så bør trappa byttes ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trapp til kjeller.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Kombinert bad og vaskerom med fliser på gulv og vegg.
Rommet er innredet med klosett, nedsenket vask med innredning og speil, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.



Våtrom/innredninger.

Kampengata 28 A, 0654 OSLO
Gnr 231 - Bnr 247
0301 OSLO

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE

Tilstandsrapport



Våtrom/innredninger.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Overflater på gulv av flis med varmekabler.
Varmekabler er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik på varmekilde.

Eier opplyser at varmekabler ikke virker.

Konsekvens/tiltak
- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det må gjøres tiltak på varmekilde.

Rommet fungerer med avvik, tiltak foruten full renovering av rommet er ikke regningssvarende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



Bilde av sluk.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.
Flat terskel å dør for forsyning av friskluft.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bak dusj fra soverom. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Fuktsøk i svill med pigg.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning.



Kjøkkeninnredning.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluft via vinduer.
Det er mekanisk avtrekk på bad.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.
Bereder er ikke registrert i boligen.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Eldre elektrisk anlegg med automatsikringer.
På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene. bør hele anlegget sjekkes av fagfolk.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg.
Varmekabler eller elektrisk utstyr er ikke funksjon testet.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

Kampengata 28 A, 0654 OSLO
Gnr 231 - Bnr 247
0301 OSLO

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene. bør hele anlegget sjekkes av fagfolk. Det foreligger elkontroll med vedtak om at det skal gjøres utbedringer. Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg. Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet.

Generell kommentar

Det anbefales kontroll i henhold til NEK 405.2.3, som er tilpasset kontroll ved avhending samt utbedringer av avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sikringsskap i gang.

TG 0 Brannetekniske forhold

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

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

Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet.
Boligen er utstyrt med utstyr for brannslukking og varsling.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kampengata 28 A, 0654 OSLO
Gnr 231 - Bnr 247
0301 OSLO

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

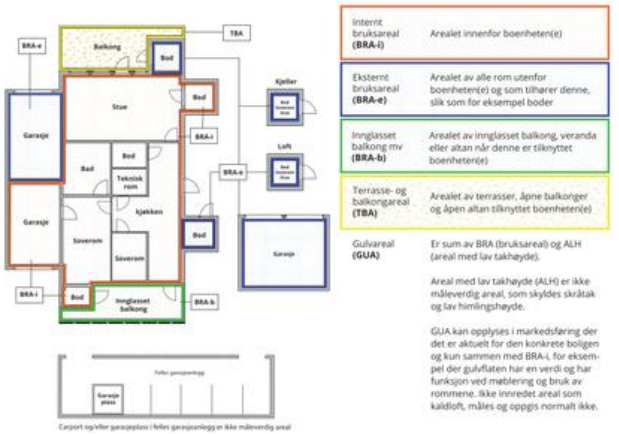
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Kampengata 28 A, 0654 OSLO
Gnr 231 - Bnr 247
0301 OSLO

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	55			55	
Kjeller	15			15	
SUM	**70**				
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken		
Kjeller	Kjellerstue		

Kommentar

Det følger med bod i kjeller på 16m², arealet har lav takhøyde og er derfor ikke tatt med i arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke forelagt

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2025	Kevin Nielsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	247		0	770.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kampengata 28 A

Hjemmelshaver
Kampeng 28 Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KAMPENG 28 BORETTSLAGET	959675279			Westhrin Brit

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
11

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt til på Kampen med en flott barnevennlig bakgård. Bygården ligger tett på Kampen skole og den sjarmerende trehusbebyggelse i en av byens hyggeligste områder. Dette er virkelig et område å trives i, rolig for barn og voksne, og kun en rask spasertur til shopping og diverse servicetilbud.

Adkomstvei

Fra Oslo: Ta Rv162 til Schweigaards gate i Gamle Oslo. Følg Schweigaards gate til St. Halvards gate/Fv161. Følg Fv161 til Normannsgata. Følg Normannsgata til Kampengata

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kampengata 28 A, 0654 OSLO
Gnr 231 - Bnr 247
0301 OSLO

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1984

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Elkontroll	02.05.2025		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2025	
2	03.05.2025	
3	03.05.2025	
4	04.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Kampengata 28 A, 0654 OSLO
Gnr 231 - Bnr 247
0301 OSLO

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Kampengata 28 A, 0654 OSLO
Gnr 231 - Bnr 247
0301 OSLO

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/YO8516

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Westhrin, Brit	9578-5995-4-397231	2025-05-03 11:09:44

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
3. mai 2025

Oppdragsnummer
29-0124/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kampengata 28A, 0654 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Brit Westhrin

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. juli 2005

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 57255706
Forsikret i: Gjensidige forsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Bytta dusjkabinett to ganger

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: Nytt pipeløp

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?
Nei

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

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjort av tidligere eier

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?
Ja

Beskriv: Var tilløp til brann og byttet ut gammel bereder

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?
Ja

Beskriv: Ja men iflg.styret er utbedret.

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

Beskriv: Fukt i kjellerstue

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?
Ja

Beskriv: Tilsynsrapporten foreligger og må utbedres

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: Rotter sist vinter. Dette er ordnet opp i av skadedyrfirmaet Rentokil.

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport,helt fersk

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? April 2025 i forbindelse med salget

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0124/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Westhrin, Brit	**2025-05-03**

Identifikasjon

bankID Westhrin, Brit

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/Liv Tomter
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: l.tomter@nordvikbolig.no

8476473 5234/102 29.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 28.04.2025.

Boligselskap:	5234 Kampengata 28 B/l
Organisasjonsnr:	959.675.279
Andelseier:	Brit Westhrin
Leieobjektnr:	102
Adresse:	Kampengata 28, 0654 OSLO
Andelsnummer:	11
Borettsinnskudd:	kr 86.400,–
Hjemmeside:	Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 57255706.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Gateparkering.
- Noen leiligheter har balkonglån.
- Internett inkludert i felleskostnadene
- Borettslaget gjennomfører fasaderehabilitering og utskiftning av piper. Det er i den anledning tatt opp et lån på kr 3 000 000. Første delutbetaling ble gjort 29.09.20, og andre utbetaling 03.11.2020. Lånet er fordelt. Det er 12.01 søkt om ytterligere kr 250 000 som skal gå til fasaderehabilitering.
- 10% økning i felleskostnadene (kat. felleskostnader) fra 01.02.2024

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207358681	A	179.300,-	2 år 9 md.	12		Flyt	5,95%
* OBOS03-98208444549	A	2.889.232,-	25 år 7 md.	12		Flyt	5,95%

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:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.768,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	4.589,-
Bredbånd	179,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	721,-	8.097,-	1.741,-	127.478,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBOS03-98208444549	126.801,-	806,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 127.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2025

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.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver SMB AVD tlf.22 86 55 00 ev. pr. e-post: smb@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: oef@obos.no.

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 framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til 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.

Vedtekter
for
Borettslaget Kampengata 28 Org. nr. 959675279

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 31.05.2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Kampengata 28 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker,

apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne

behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Bestemmelser vedrørende påbygging av leiligheter.

Borettslaget har egne bestemmelser som gjelder hvis andelseier ønsker påbygging av egen leilighet

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5234
Kampengata 28 B/L

Velkommen til årsmøte i Kampengata 28 B/L

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:
30. mai 2024 kl. 18:00, 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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

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. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. bygging av sykkelparkering/skur i bakgård
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Kampengata 28 B/L

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Velges i møte

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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

Velges i møte

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

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. 5234 Årsrapport med regnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

bygging av sykkelparkering/skur i bakgård

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Til årsmøte er det kommet inn forslag fra sykkelgruppe om bygging av sykkelparkering/skur i bakgård innen en kostnadsramme på kr 120 000 som dekkes av beboerne i en egen innbetaling. (Kost pr boenhet kr 5 714)

Styrets innstilling

Styret anbefaler bygging av sykkelparkering/skur innenfor en kostnadsramme på 120 000. Kost dekkes av beboere i en egen innbetaling. (Kost pr boenhet i snitt kr 5 714 - fordeles etter eierbrøk)

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas

Vedlegg

2. Bakgården vår (ny).pdf

3. Sykkelparkering i bakgården.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Line Borgvin Hansen	Kampengata 28
Styremedlem	Kjell Grov	Kampengata 28
Styremedlem	Tora Johanne Kielland	Landingsveien 78
Styremedlem	Tine Nørregaard	Kampengata 28
Varamedlem	Helen Suurna-Garcia	Kampengata 28
Varamedlem	Ole Morten Vågan	Kampengata 28

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Kampengata 28 B/L
Borettslaget består av 21 andelsleiligheter.
Kampengata 28 B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 959675279, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
231 247

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

Kampengata 28 B/L har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon
Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid 2024

Arbeid med strategi for hvordan håndtere oppgaver i styret: Styret har i 2023 og 2024 jobbet med å utvikle nye strategier for hvordan vi på best mulig måte kan håndtere ulike oppgaver som styret sitter med. Vi har i den forbindelse prøvd ut en ny tilnærming der vi har involvert beboere i ulike oppgaver, som for eksempel praktiske jobber, innhenting av tilbud etc. Dette for å avlaste styret og gjøre styrevervene mer overkommelige og fristende. Vi har så langt hatt god erfaring med å få hjelp fra dere.

Rens av takrenner: Høsten 2023 ble det innhentet pristilbud fra ulike firmaer som kan tilby takrennerens/vedlikehold av takstein mm. Det ble våren 2024 gjennomført takrennerens.

Innkjøp og montering av "nøkkelbokser": Det ble høst/vinter 2023 kjøpt inn og montert nøkkelbokser for å gjøre tilgangen til felles boder mer sømløs.

Innhenting av pristilbud bredbånd: Det har blitt sendt ut forespørsel om anbud fra tilbydere av bredbånd. Det har p.d.d. ikke kommet inn noen tilbud som er bedre enn vår nåværende avtale.

Bytte av lås på ytterporten: Flere beboere hadde problemer med å låse opp porten, så høsten 2023 byttet vi ut denne låsesylinderen ved hjelp av låsesmed. I etterkant har kommunen/renovasjonsetaten satt inn ekstra sylinder ifm sin nye universalløsning. Dette har ikke styret hatt noen involvering med.

Etablering og møtevirksomhet i bakgårdsgruppe: Våren 2023 ble det etablert en arbeidsgruppe for å tenke ut nye løsninger for sykkelparkering spesielt og bakgården generelt. Denne gruppa har møttes ca én gang i måneden, og har bl.a. gjennomført en behovskartlegging, kartlegging av støtteordninger, kommunikasjon med nabogården, skisset løsninger, laget budsjett og funnet frem til mulige produkter. Arbeidsgruppen ønsker å presentere noe av dette arbeidet for beboere på vårdugnaden for å avgjøre hvordan dette prosjektet kan tas videre.

Sammenslåing av to enheter:
Styret har behandlet og godkjent søknad om sammenslåing av to boenheter. Ingen vesentlige endringer gjennomføres og felleskostnadene for to boenheter vil håndteres av ny boenhet.

Fjerning av eføy:
For å forhindre større skader på fasaden ble nabogård kontaktet for å fjerne eføy. Dette ble gjennomført høsten 2023. Styret har bedt nabogård reparere skade på fasaden. Saken følges opp.

Problemer med peis hos beboere:
Styret har vært i dialog med nabo vedr problemer med trekk i en peis og det ble gjennomført undersøkelser for å avdekke problemet. Utbedringer gjennomføres av beboer.

Bistand ifbm. salg og overtakelse av flere leiligheter:
Styret har bistått eiendomsmeglere i forbindelse med salg av flere leiligheter i løpet av 2023.

Befaring av fasade i bakgården:
Det er gjennomført befaring av fasade i bakgård for evt utbedringer. I følge firma som var på befaring er fasaden i god stand bortsett fra noen områder rundt balkongene og nederste del av fasaden. Saken følges opp.

Spørsmål om ekstern styreleder:
Styret har sjekket kost for ekstern styreleder. Grunnpris vil ligge på ca 70 000 pr år + fakturerte timer utover nødvendig styrearbeid. Styret anbefaler å rekruttere styreleder internt for å unngå økt husleie.

Hærverk: Det jobbes med en forsikringssak angående hærverk i kjeller.

Fasade:
Styret har forsøkt å få kontakt med Oslo Murmester for oppfølging av avtalt utbedring på fasade etter rehabiliteringen. Det er ønskelig at selskapet også utbedrer skade på muren ved inngangen i tillegg til å bestille maling slik at tagging på fasaden kan fjernes.

Gru sitt arbeid: Videre følger en beskrivelse av GRU sitt arbeid.

- Det er blitt avholdt ordinær dugnad høsten 2023 med mat og drikke. På høstdugnaden ble det ryddet i rommet der varmtvannstankene sto og kastet søppel fra fellesarealene i kjelleren. Det ble også kastet mange gamle Brannslukkingsapparater som var gått ut på dato.

- Det planlegges videre ordinær dugnad våren 2024, forut for 17.05.24.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet ”Kommentarer til budsjett for 2024”.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kampengata 28 B/L.

Lån
Kampengata 28 B/L har lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET KAMPENGATEN 28

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET KAMPENGATEN 28.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: WXPF8-BXKD4-LKYSV-I3YBJ-U7GOG-PMR

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

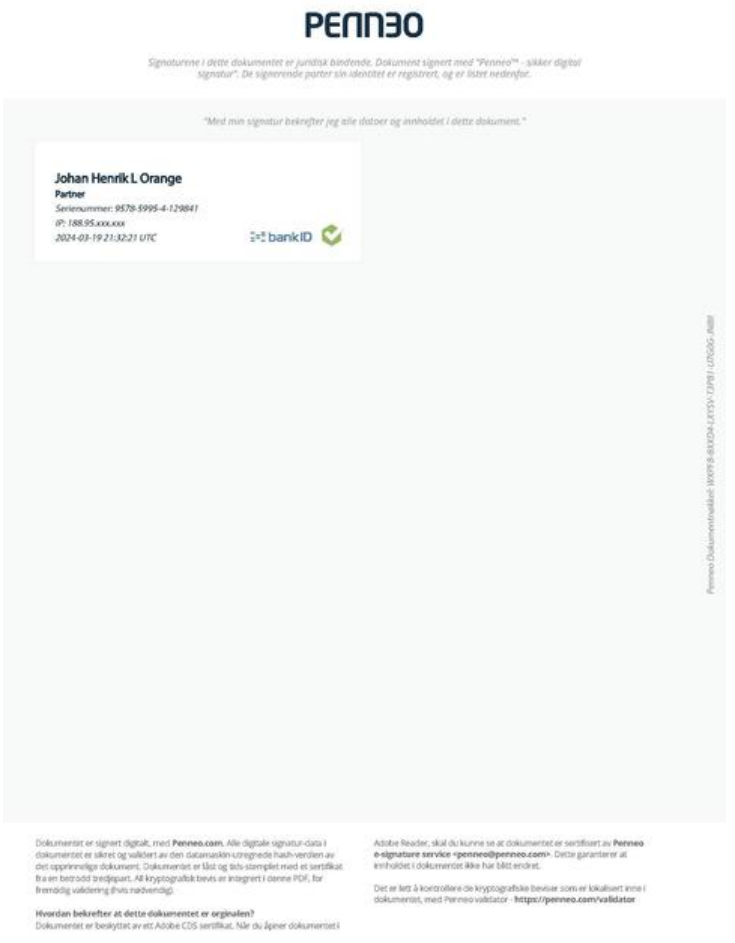
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WXPF8-BXKD4-LKYSV-I3YBJ-U7GOG-PMR

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



BORETTSLAGET KAMPENGATEN 28
ORG.NR. 959 675 279, KUNDENR. 5234

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**125 801**	**170 270**	**125 801**	**114 894**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		142 650	129 258	209 520	155 900
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-153 557	-173 728	-161 000	-153 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-10 907**	**-44 470**	**48 520**	**2 900**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**114 894**	**125 800**	**174 320**	**117 794**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	186 271	174 596
Kortsiktig gjeld	-71 377	-48 796
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**114 894**	**125 800**

BORETTSLAGET KAMPENGATEN 28
ORG.NR. 959 675 279, KUNDENR. 5234

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 268 968	1 208 184	1 258 000	1 378 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 268 968**	**1 208 184**	**1 258 000**	**1 378 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-6 602	-6 288	-12 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-53 813	-59 288	-62 250	-62 250
Konsulenthonorar	6	-19 895	-34 537	-5 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-73 935	-104 397	-57 000	-84 500
Forsikringer		-135 530	-123 611	-132 000	-143 600
Kommunale avgifter	8	-302 804	-247 759	-282 680	-348 500
Energi/fyring		-105 108	-139 735	-180 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-78 362	-75 735	-80 000	-80 000
Andre driftskostnader	9	-131 721	-134 603	-54 500	-126 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-964 819**	**-983 002**	**-922 480**	**-1 044 400**
DRIFTSRESULTAT		**304 149**	**225 182**	**335 520**	**333 600**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	15 771	13 520	14 000	14 300
Finanskostnader	11	-177 270	-109 444	-140 000	-192 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-161 499**	**-95 924**	**-126 000**	**-177 700**
ÅRSRESULTAT		**142 650**	**129 258**	**209 520**	**155 900**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		126 020	0		
Reduksjon udekket tap		16 630	129 258		

BORETTSLAGET KAMPENGATEN 28
ORG.NR. 959 675 279, KUNDENR. 5234

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	4 787 743	4 787 743
Tomt		971 125	971 125
SUM ANLEGGSMIDLER		**5 758 868**	**5 758 868**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 517	5 774
Driftskonto OBOS-banken		180 617	168 690
Sparekonto OBOS-banken		137	133
SUM OMLØPSMIDLER		**186 271**	**174 597**
SUM EIENDELER		**5 945 139**	**5 933 465**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 21 * 100		2 100	2 100
Opptjent egenkapital		126 020	0
Udekket tap		0	-16 630
SUM EGENKAPITAL		**128 120**	**-14 530**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	3 244 841	3 398 398
Borettsinnskudd	14	2 500 800	2 500 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		**5 745 641**	**5 899 198**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 645	14 655
Leverandørgjeld		27 032	33 322
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 100 000)		0	0
Påløpte renter		17 103	819
Påløpte avdrag		12 597	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**71 377**	**48 796**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 945 139**	**5 933 465**

Pantstillelse	15	8 502 430	8 502 430
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.03.2024
Styret i Borettslaget Kampengaten 28

Line Borgvin Hansen Kjell Grov Tora Johanne Kielland

Tine Nørregaard

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 136 144
Leietillegg for påbygg	66 540
Kabel-TV	45 108
Eiendomsskatt	21 176
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 268 968**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	**-7 050**

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: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 602.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

OPAK AS	-1 050
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 625
Plan - og bygningsetaten	-7 220
SUM KONSULENTHONORAR	**-19 895**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-5 668
Drift/vedlikehold VVS	-8 819
Drift/vedlikehold elektro	-7 080
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 412
Drift/vedlikehold brannsikring	-29 860
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-1 096
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-73 935**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-21 191
Vann- og avløpsavgift	-181 142
Feieavgift	-2 168
Renovasjonsavgift	-98 303
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-302 804**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-813
Lyspærer og sikringer	-3 470
Vaktmestertjenester	-74 400
Renhold ved firmaer	-36 000
Snørydding	-13 546
Andre fremmede tjenester	-327
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 718
Velferdskostnader	-395
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-131 721**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 067
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	979
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 721
SUM FINANSINNTEKTER	**15 771**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-15 537
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-147 507
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-11 853
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-373
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 000
SUM FINANSKOSTNADER	**-177 270**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1988	4 787 743
SUM BYGNINGER	**4 787 743**

Tomten ble kjøpt i 1988.
Gnr.231/bnr.247
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2002	-1 998 639	
Nedbetalt tidligere	1 683 297	
Nedbetalt i år	56 759	
		-258 583
OBOS-Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2020	-1 898 475	
Nedbetalt tidligere	-943 834	
Nedbetalt i år	48 003	
		-2 794 306
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2017	-500 000	
Nedbetalt tidligere	259 253	
Nedbetalt i år	48 795	
		-191 952
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 244 841**

NOTE: 14
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1988	-2 500 800
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 500 800**

NOTE: 15
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 500 800
Pantelån	3 244 841
Påløpte avdrag	12 597
TOTALT	**5 758 238**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 787 743
Tomt	971 125
TOTALT	**5 758 868**

Annen informasjon om borettslaget

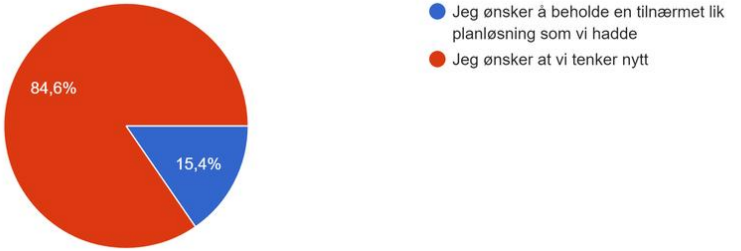
Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57255706. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2014 - 2014	Brannsikring	
2007 - 2007	Drenering pga fuktskader i kjeller	Følgende er gjort med fuktskadene, uten å ta opp eget låneopptak: I tråd med beslutning fattet forrige styreperiode, valgte styret sommeren 2006 å utbedre lekkasjeproblemet ned i kjeller, med enklere tiltak enn full drenering. Blomsterbedd langs mur har blitt fjernet, det er blitt lagt ny papp langs vegg for å forhindre at vann renner på innsiden av eksiterende dreneringspapp, og takrenner føres nå direkte til kum. Det har vært noe diskusjon med entreprenør om hvor vidt arbeidet har vært utført i henhold til spesifikasjon utarbeidet av Opak, og borettslaget har av denne grunn holdt tilbake en del av oppgjøret, for å sikre at arbeidet sluttføres i henhold til instruks. Så vidt styret har kunnet bringe på det rene har lekkasjeproblemene i kjeller, og særlig Kjell Grovs kjeller, blitt betydelig bedre enn de var før tiltakene ble iverksatt.
2004 - 2004	Rehabilitering av oppgangene	ved egne midler og dugnad av beboere
2003 - 2003	Opp-pussing av fasaden	Ble dekket av de leiligetene det gjaldt
2002 - 2002	Bygget balkonger	Kostnadsramme kr. 2,2 mill. (vedrører ikke leil. i 1. etasje)


Bakgården vår
Lav kostnad – høy trivsel!


84,6%
15,4%
Jeg ønsker å beholde en tilnærmet lik planløsning som vi hadde
Jeg ønsker at vi tenker nytt

Ønsker du at den nye sykkelparkeringen blir en lukket bod?

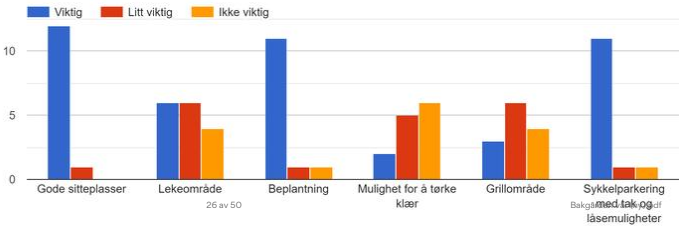
13 svar

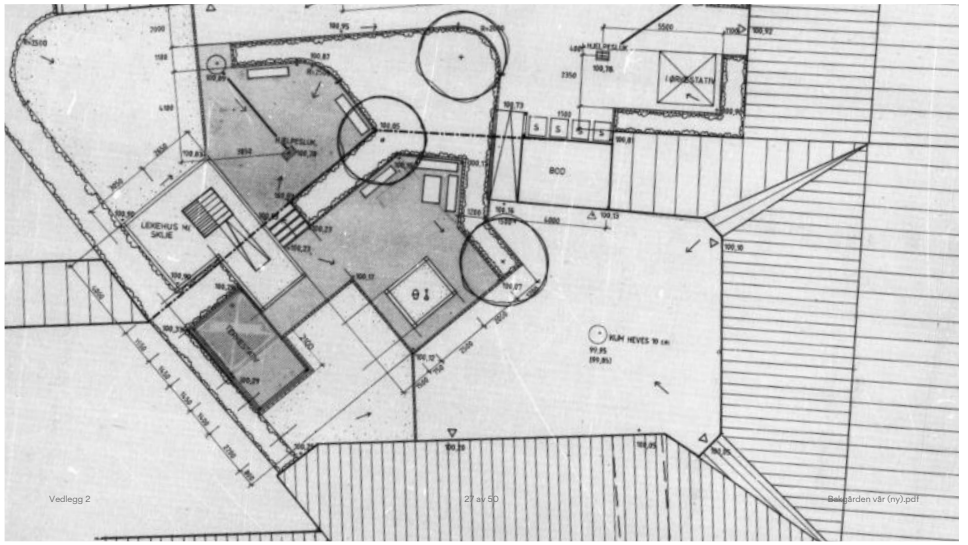


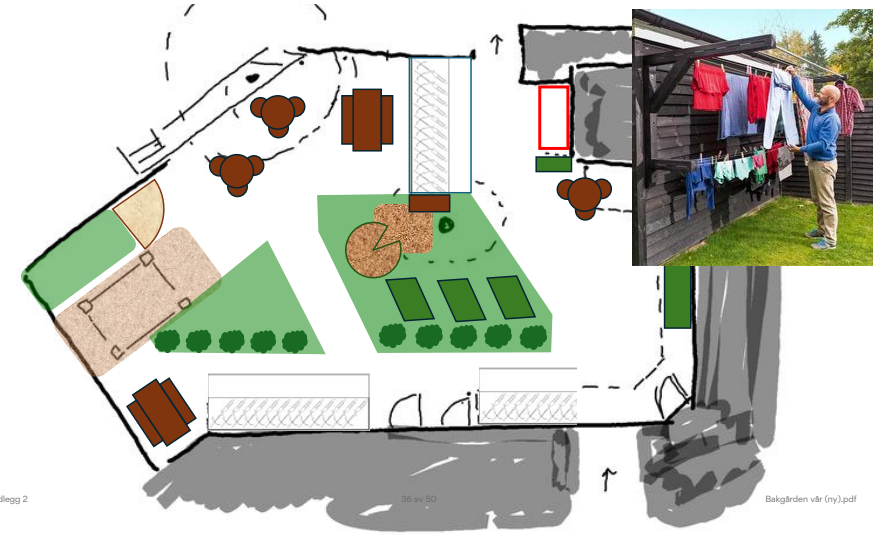
Våre behov

- Skjermede sitteplasser med sol
- Sykkelparkering med tak (40 plasser)
- Lekeområde
- Mer grønt

- Klestørk
- Drivhus




LEKEHUS
SKLIE
BOD
KUM HEVES 10 cm.



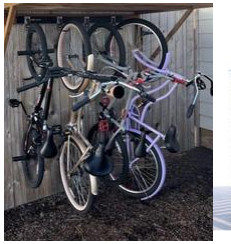


Antall sykler

26 sykler på vegg (mulig fler)

12 sykler i skur

= 38 sykler





Vedlegg 2 39 av 50 Bakgården vår (ny).pdf

Budsjett

	kr	kommentar
Sykkelparkering	**40 218**	
Bod - materialer	10000	Ifølge bygg selv
Bod - arbeid	0	Gjøre selv?
Sykkelstativer	30218	5800 (2x 2900) i skur, 24 418 på vegg (8+8+8+2). Alternativt: 2600 på vegg
Lekeområde	**4900**	
Klatrestativ	4000	2000 monkey bars, 200 huske, 400 taustige, trevirke, kroker
bark	600	
lekekjøkken	300	lekekjøkken
Beplantning	**9100**	
Jord	1800	3 m2 oslokompost
Planter	4000	
Gressfrø	300	
Plantestøtte		
plenkant?		
plantekasser/potter?	2000	Pallekarmer 8x199, utstyr og evt mailing til disse + evt potter
Drivhus?	1000	Gi-bort vindu, ekstra virke + skruer
Tørkestativ	**1000**	
materialer	1000	
Dekke	**300**	
Steinlegging?	0	gjøre selv
steinleggingssand	300	
Totalt	**55 518**	Alternative sykkelstativer : 33 700

Produkter



Rekkestativ 2900,-
3 bøyler og parkerer inntil 6 sykler.
Kan svinges og monteres i 45-90 graders vinkel
infravelo



Opphengsstativ 7 382,-
8 plasser. Veggmontering. Integrerte stålringer for låsing. (2 plasser: 2 275)
B: 260 cm, D: 35 cm, H: 38 cm
Dekkbredder: Inntil 65 mm,
Lagringsdybde på kun ca. 1100 mm
witre



Veggstativ 195,-
1 sykkel. Kan justeres sideveis og fikseres i ønsket vinkel
B: 10 cm, D: 30 cm, H: 32 cm
Dekkbredder: Inntil 65 mm
infravelo



Opphengsstativ 85,-
1 sykkel. Kapasitet på inntil 20 kg
infravelo



Sykkelskur av leveggsmoduler
Materialkostnader: 6000,-

Gjør det selv



Tørkestativ
Materialkostnader: 1000,-

Gjør det selv





Andre ideer

Veggmaleri inspirert av Gunnar S. Gundersen







Regnvannssamler







Male benker













07.05.24

Sykkelparkering i bakgården

Det finnes mange ulike alternativer for hvordan vi kan løse behovet for sykkelparkering for alle, samtidig som man kan utnytte bakgården på en bedre måte. Sykkelgruppa har diskutert og skissert opp ulike alternativer, men før det legges ned mer tid og arbeid i detaljering av noen alternativer må budsjettramme og finansiering avklares.

Bakgrunn
Vi har for liten plass per dags dato til å dekke opp behovet for sykkelparkering for alles sykler. Det er uvisst hvor mange sykler som faktisk er i bruk i bakgården, og det er uvisst om noen beboere fra nabogården også har parkert sykler hos oss. Det vil måtte gjennomføres en runde der vi gjennom merking får en oversikt over hvor mange effektive sykler vi har i bakgården.

Sykler i borettslaget
Basert på tidligere gjennomførte undersøkelse/poll har det kommet fram en stor mengde sykler i borettslaget. Det er ikke mulig å tilrettelegge for 60 sykler i bakgården med mindre vi ønsker å kun ha sykkelparkering i vårt felles uterom. Derfor har sykkelgruppen tatt som utgangspunkt å planlegge for 2 sykler per enhet, altså en total på 40 sykler i bakgården.

Alternativer
Det er diskutert og skissert ulike alternativer for hvordan man kan maksimere parkeringstilbudet på en mest plass- og kostnadseffektiv måte. To-etasjers sykkelparkering/stativ som kan henges på samtlige vegger under balkong har blitt foreslått som et slikt tilbud, men dette er svært kostbart. Dette vil også kun være mulig for lettere sykler og er dermed ikke et fullverdig alternativ for alle beboere.

Bygging av ny sykkelbod er også en stor kostnad, med materialer, fundamentering og innvending parkeringsstativ. Her vil man kunne redusere kostnadene ganske mye ved å legge opp til bygging selv, på dugnad (trolig flere dugnadshelger) dersom man får tegnet gode tegninger og har en/flere prosjektledere som kan lede prosessen. Men, for å få dekket opp behovet for 40 sykler i en sykkelbod kreves et mye større areal enn ønskelig dersom man vil kunne benytte bakgården til andre ting/aktiviteter.

Sykkelgruppa har under lagt ved to prisanslag for å vise kostnad på sykkelparkering

1. **Suveren Rørfabrikk, alle priser eks mva**

   Skur i seg selv: 200 000 kr
   Materialer: 20 000 kr
   Støpe såle: 50-70 000
   Sykkelstativ i to etasjer: 45 000 kr
   Montering av skur: 35 000 kr
   Frakt: 6000 kr
   Total: 376 000 kr.

2. **Sykkelbod bygget av snekker**
   Materialer, arbeid og prosjektering: 50 000 kr
   Sykkelstativer: 40 000 (10 000 i skur, 30 000 på vegger)

   Total: 90 000 kr

07.05.24

3. **Bygge sykkelbod selv, budsjett laget av sykkelgruppa på et lavkost-alternativ**

   Bod materialer: 15 000 kr
   Sykkelstativer: 40 000 (10 000 i skur, 30 000 på vegger)
   Bygging: bygge selv: 0 kr
   Total: 55 000 kr for å bygge selv

Bakgården
Sykkelgruppa ha sett på sykkelparkering i sammenheng med utformingen av resten av bakgården, slik at vi kan få den beste helhetlige løsningen for bakgården. Vedlagt ligger utkast/skisser som viser dette arbeidet.

Sykkelgruppas anbefaling
Sykkelgruppa ønsker å finne de beste, kosteffektive løsningene som kan muliggjøre en kombinasjon av parkering langs vegger under balkonger for å få de over tak, med plasseffektive sykkelstativer, kombinert med et alternativ for en sykkelbod. Dette i sammenheng med en optimalisering av bakgården. Sykkelgruppa anbefaler en kostnadsramme på 120 000 som finansieres av beboerne. Dette tilsvarer 5 714 pr hver av de 21 boenhetene i vårt borettslag.

Dersom årsmøtet godkjenner denne kostnadsrammen, vil sykkelgruppa lage mer detaljerte forslag for utforming av bakgården. Når forslag foreligger vil vi involvere beboerne i valg av alternativ.

Mvh Lovisa Hoel

- På vegne av sykkelgruppa i Kampengata 28 😊

Protokoll til årsmøte 2024 for Kampengata 28 B/L

Organisasjonsnummer: 959675279
Møtet ble avholdt 30. mai kl. 18:00, Kampen Bydelshus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Velges i møte

✓ **Vedtatt. Som møteleder velges Eirik Monshaugen.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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.

✓ **Vedtatt.**

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

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:
Velges i møte

✓ **Vedtatt. Som protokollfører velges Eirik Monshaugen. Protokollvitne Ole Morten Vågan.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til [sum]

✓ **Vedtatt. Styrets godtgjørelse settes til 50.000 kr.**

7. bygging av sykkelparkering/skur i bakgård

Til årsmøte er det kommet inn forslag fra sykkelgruppe om bygging av sykkelparkering/skur i bakgård innen en kostnadsramme på kr 120 000 som dekkes av beboerne i en egen innbetaling. (Kost pr boenhet kr 5 714)

Styrets innstilling
Styret anbefaler bygging av sykkelparkering/skur innenfor en kostnadsramme på 120 000. Kost dekkes av beboere i en egen innbetaling. (Kost pr boenhet i snitt kr 5 714 - fordeles etter eierbrøk)

Forslag til vedtak:
Forslaget vedtas

✓ **Vedtatt. Bygging av sykkelparkering/skur i bakgård innen en kostnadsramme på kr 120 000 som dekkes av beboerne i en egen innbetaling fordelt etter eierbrøk. Innbetalingen kan fordeles på terminer per måned over et helt år.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Line Borgvin Hansen

Følgende stilte til valg:
Line Borgvin Hansen

Styremedlem to år (2 år)
Følgende ble valgt:
Kjell Grov

Følgende stilte til valg:
Kjell Grov

HUSORDENSREGLER FOR KAMPENGATA 28

Endret på generalforsamling 26.05.16.

Indre orden

1. Enhver andelseier plikter å ta vare på sin leilighet på en slik måte at denne ikke blir påført skade som forringer eiendommens verdi eller skader andre leiligheter i bygget, eksempelvis vannlekkasjer.

2. Ved husdyrhold skal reglement for borettslaget følges, se Reglement for husdyrhold i Kampengata 28. Se vedlagt.

3. Det skal ikke være støy (eksempelvis høy musikk eller oppussing) mellom klokken 22.00 og 08.00 hvis ikke naboene er varslet i god til på forhånd.

4. Meldinger i form av rundskriv eller oppslag fra styret til andelseierne gjelder som husordensregler.

5. Ved utskifting av vinduer kan bare godkjente typer benyttes. Styret kontaktes før bestilling foretas. Markiser kan ikke monteres uten styrets tillatelse.

Ytre Orden

6. Kjeller- og loftsganger skal ikke benyttes som oppbevaringssted for sykler, barnevogner, eller andre gjenstander. Det er strengt forbudt å oppbevare motorsykler eller mopeder i kjellerboder eller på loftet.

7. Barnevogner parkeres på tilegnet sted i inngangspartiet. Her kan vognene låses.

8. Dørene til oppgangene og til ytre port skal alltid være låst. Dette gjelder også dørene til kjeller og loft.

9.Det er påbudt ved lov at alle leiligheter skal ha røykvarsler og brannslokningsapparat.

10.Det er ikke tillatt å riste eller banke tøy eller tepper fra vinduer eller balkonger.

11.I kjeller og på loft er bruk av levende lys forbudt. Bruk av kjeller- og loftsbod må ikke påføre naboen eller eiendommen skade.

12.Vinduer i oppgangen skal ikke stå åpne om natten eller i uvær.

13.Bruk av felles tørkesnor skal ikke vare lenger enn nødvendig siden dette hindrer andre naboer bruk av klessnoren.

14.Hver leilighet plikter å være representert ved dugnad i gården.

Tillegg til Husordensregler

Reglene anses som en del av husordensreglene og kan kun endres med alminnelig flertall på generalforsamling.

Regler for dyrehold i Kampengata 28 Borettslag 28

1) Det forutsettes at eier(e) av husdyr er kjent med Lov om dyrevelferd, samt gjeldende politivedtekter. Hunder skal føres i bånd også innenfor boligselskapets område.

2) Eier(e) av husdyr plikter således at husdyrholdet er forsvarlig iht husdyrets behov og rettigheter, slik at husdyret av egen nød eller plage ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

3) Eier(e) av husdyr plikter også å holde sitt eget husdyr borte fra borettslagets fellesarealer (kjeller, loft, trappeoppganger) etter beste evne. Det er også av denne grunn viktig at dører til oppgang og kjeller til en hver tid holdes lukket.

4) Eier(e) av husdyr forplikter seg til å fjerne ekskrementer som deres eget husdyr måtte etterlate på eiendommen. Eier(e) skal også være behjelpelige med å påse at trekk/nett til borettslagets sandkasse er på, slik at husdyr ikke har tilgang til denne.

5) Husdyreier(e) kan stilles ansvarlig og erstatningspliktig for enhver beviselig skade som deres husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

6) Husdyreier(e) er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet beviselig er til ulempe for naboer gjennom lukt, bråk, etc, kan eier pålegges å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

7) Det må ikke legges ut mat til husdyr i fellesarealer eller bakgård.

8) Brudd på dette reglementet er å betrakte som mislighold.

BORETTSLAGET KAMPENGATA 28

BESTEMMELSER FOR PÅBYGGING AV LEILIGHETER
Vedtatt på generalforsamling 23.4.1998
(redigert juni 2006)

§ 1. Søknad.
Søknad om påbygging må sendes til styret som vurderer om arealet er i henhold til kriteriene beskrevet i dette dokumentet. Styret har anledning til å avslå en søknad hvis den ikke tilfredsstiller kravene i dette dokument.

§ 2. Godkjenning.
Alle søknader må godkjennes av generalforsamlingen med 2/3 flertall.

§ 3. Aktuelle arealer.
Arealene som kan innlemmes omfatter følgende:

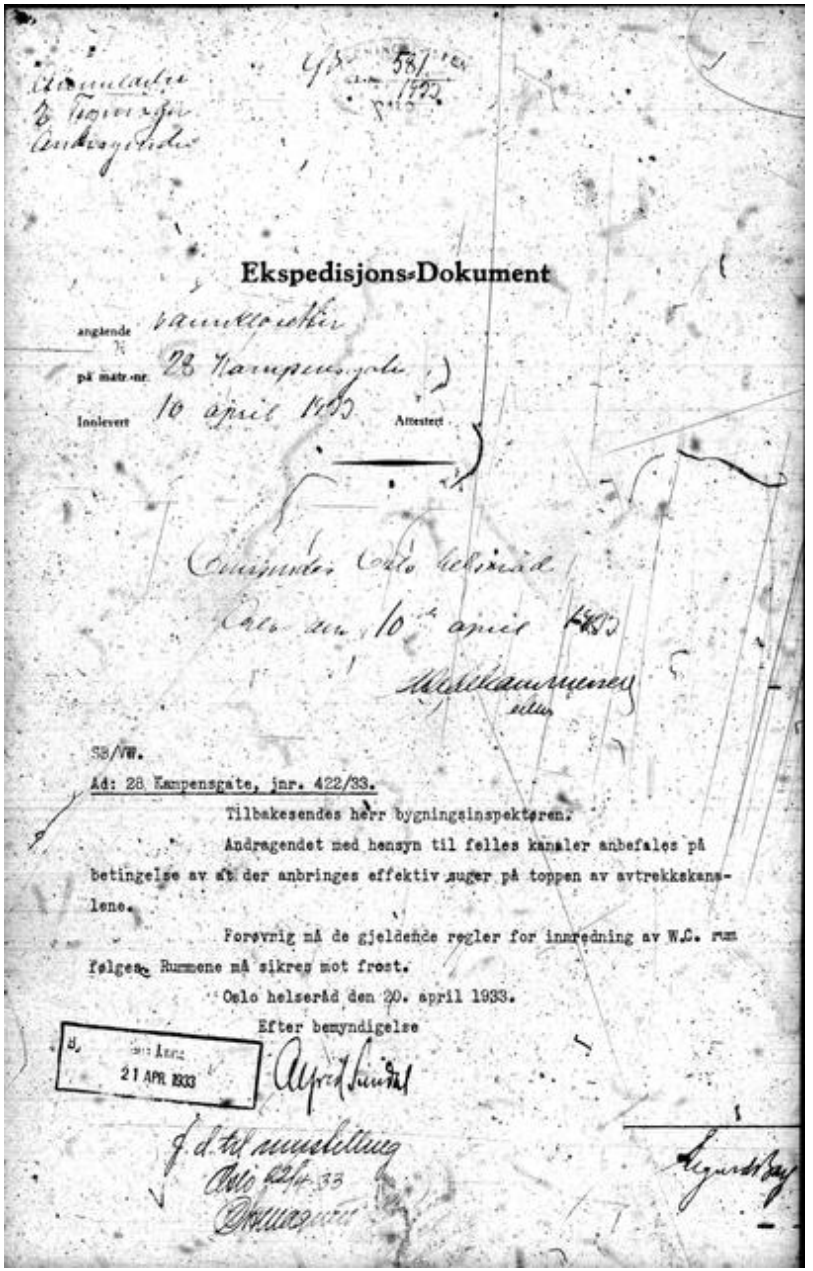
a) Alle mellomganger (mellom leilighet og trapperom) som er utenfor den leiligheten den skal innlemmes i. Hvis en annen leilighet har utgangsdør til denne samme mellomgangen, må de berørte andelseiere være enige om at denne ytterdøren skal erstattes med vegg.
b) Alle boder i trappeoppganger eller mellomganger som er i samme etasje med leiligheten den skal innlemmes i. Hvis en bod ligger mellom to etasjer, må andelseierne i begge etasjene være enige om hvilken leilighet den skal innlemmes i.

§ 4. Betingelser.
a) Alle kostnader i forbindelse med ombyggingen skal betales av andelseieren som søker om tilleggsarealet (utbygger).
b) Utbygger må framlegge for styret dokumentasjon og planer som viser at tilleggsarealet blir utbedret og innlemmet i leiligheten etter gjeldende forskrifter for brannsikring og bygningsteknisk standard. Disse planene skal være utarbeidet eller godkjent av en ekstern kompetent person/etat.
c) Yttervegger og dører mot gjenværende fellesarealer skal bygges i samme stil som til enhver tid er brukt av borettslaget. Dette innebærer at materialvalg, konstruksjoner og farger skal være likt det som allerede finnes i fellesarealet.
d) Utbygger må framlegge for styret en tidsplan for ombyggingen. Hvis innlemmingen av tilleggsarealet godkjennes, er det styrets ansvar å påse at ombyggingen skjer innen det avtalte tidsrom. Hvis ombyggingen ikke blir gjort innen denne dato, kan styret engasjere eksterne entreprenører til å gjøre den planlagte ombyggingen eller utbedre arealet tilbake til original stand. I dette tilfelle vil kjøper bli belastet for alle utgifter i forbindelse med de eksterne entreprenørene.
e) Før utbygger starter ombyggingen må det være inngått en skriftlig avtale mellom borettslaget og utbygger. I avtalen skal det bl.a. framgå hvilken økonomisk sikkerhet som er stilt, f.eks. ved garanti, pant eller depositum, samt en erklæring hvor utbygger påtar seg det fulle og hele ansvar for gjennomføringen overfor borettslaget.
f) Hvis utbygger fraflytter boligen før ombyggingen er ferdigstilt, eller på annen måte mangler økonomisk evne til å gjennomføre prosjektet, vil kostnadene for gjenstående arbeid bli innkrevd av borettslaget på samme måte som skyldig husleie.

S. 5234 Kampengata 28 brl.

§ 5. Husleie.
Det skal betales husleie av det aktuelle tilleggsarealet i henhold til borettslagets til enhver tid gjeldende fordelingsnøkkel.
Husleie skal betales for erervet fellesareal fra den tid området ikke er tilgjengelig for andre beboere, og senest tre måneder etter tillatelse er gitt. Utbygger bekoster selv oppmåling.

§ 6. Innskudd.
Ved påbygging som beskrevet i dette dokumentet skal andelseier ikke betale innskudd til borettslaget.



Ekspedisjons-Dokument

angående Vannklosetter

på matr.nr. 28 Kampensgate

Innlevert 10 april 1933 Attestert

Omsjunder Oslo helseråd

Oslo den 10de april 1933

Helsekommisjonen

38/VW.

Ad: 28 Kampensgate, jnr. 422/33.

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren.

Andragendet med hensyn til felles kanaler anbefales på betingelse av at der anbringes effektiv suger på toppen av avtrekkskanalene.

Forøvrig må de gjeldende regler for innredning av W.C. rum følges. Rummene må sikres mot frost.

Oslo helseråd den 20. april 1933.

Efter bemyndigelse

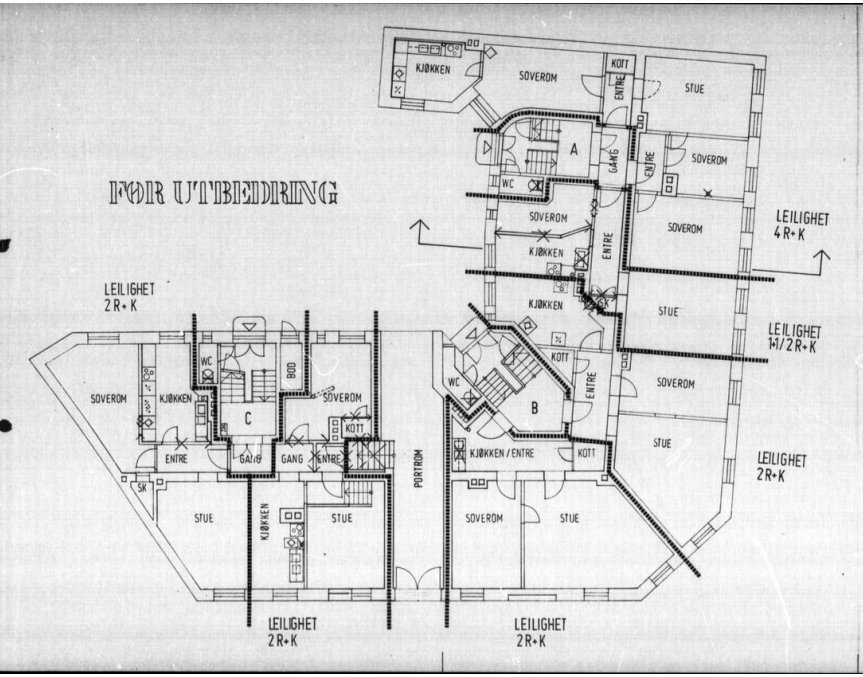
Alfred Sunde

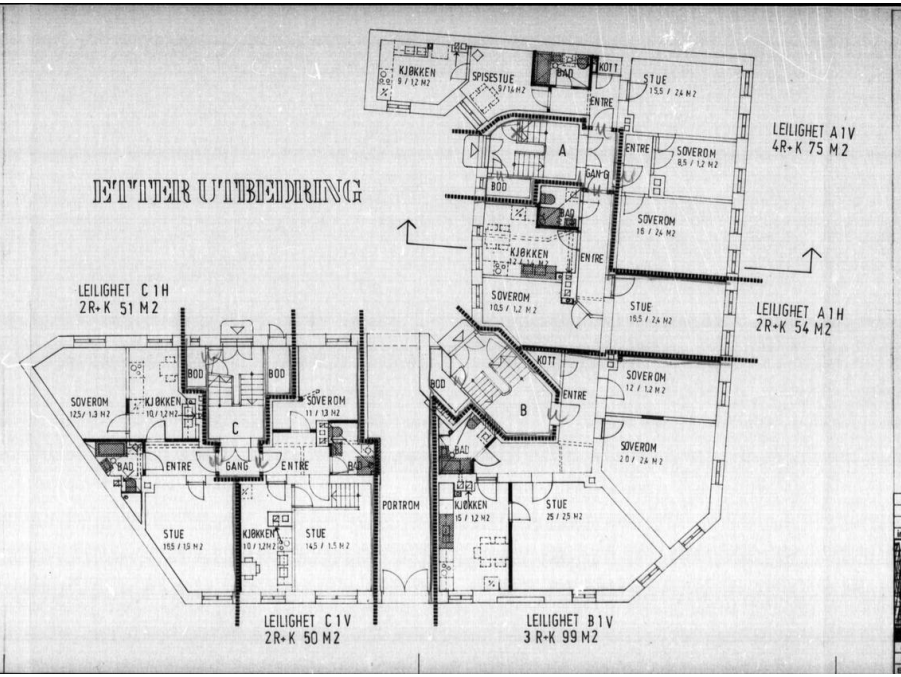
Byggesak

21 APR 1933

J. d. tilf. sekretær

Oslo 22/4-33





LEILIGHETSSKILLE
EKSISTERENDE VEGG MED VINDU
EKSISTERENDE DØRER MED OG UTEN DØRBLAD
VEGGER SOM SKAL RIVES
EKSISTERENDE INNREDNINGER
INNREDNINGER SOM SKAL FJERNES

LEILIGHETSSKILLE
EKSISTERENDE VEGG MED VINDU
EKSISTERENDE DØRER MED OG UTEN DØRBLAD
REVET VEGG
NY ÅPNING I VEGG
NYTT VINDU
NY DØR
NY TREVEGG
NY MURVEGG
NY PLATEKLEDNING
NY GIPSPLATE I HMLING NY GIPSPLATE PÅ GULV
EKSISTERENDE INNREDNINGER
NYE INNREDNINGER
PLASS FOR INNREDNINGER
NY VENTILASJON
AVLØP VANN SLUK
HORISONTAL SANITÆRLEDNING
OPPSKYNT STRØK SKARNOSSAAP

index	dato	korr	sign

OSLO BYFORNYELSE A.S
UTBEDRING AV KAMPENGATA 28
PLAN 1 ETASJE
M 1:100

PIPERVIKA ARKITEKTKONTOR AS
arkitekt mnal bjørn stendahl dokkveien 1 oslo 2 tlf 42 29 5
medarb: mnal engebretsen/ onarge

sak nr 234 | sign | dato 20/3-84 | tegn nr B 01

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

KOPI

Tore Wavik
Ettingrudveien 44
1400 Ski

Dato: 12 APR 2000

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200003044-3 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Chris Hartmann | Arkivkode:

Byggeplass:	KAMPENGATA 28	Eiendom:	231/414/0/0
Tiltakshaver:	Bjarne Ragnar Johansen	Adresse:	Kampengata 28, 0654 OSLO
Søker:	Tore Wavik	Adresse:	Ettingsrudveien 44, 1400 SKI
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

OMGJØRING AV SØKNAD OM ENKLE TILTAK TIL ORDINÆR SØKNAD - KAMPENGATA 28

Redegjørelse for videre saksbehandling..

Deres søknad vedrørende bruksendring av rom i kjeller er 16.3.2000 registrert hos Plan- og bygningsetaten som en søknad om enkle tiltak.

Tiltaket kan ikke behandles som søknad etter plan- og bygningslovens § 95 b fordi ombygninger i eksisterende bygningsmasse ikke betraktes som uomtvistelig enkelt. Blant annet fordi søknaden omfatter endring i eksisterende brannceller og vår erfaring viser at bodforholdene er vanskelig å tilfredsstille.

Tiltaket vil derfor bli behandlet som en ordinær rammesøknad etter plan og bygningslovens § 93, og vil normalt kunne bli behandlet i løpet av 22 uker.

Gebyr beregnes etter gjeldende regulativ og må betales umiddelbart etter vedtak, eller før eventuell søknad om igangsettingstillatelse vil bli behandlet.

Tiltaket må ikke igangsettes før igangsettingstillatelse er gitt.

Følgende mangler kan nevnes:

*** Underskrift fra styret, på tegning eller på nabovarslingsskjema,hvor det går tydelig fram hva tiltaket innebærer.**

*** Fasadeendringen, kjellervinduene, må varsles til nabo over gata.**

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Seksjon byggesøknad

Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66, 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

*** Tegningene skal vise hele etasjeplanen i 1:100**

Kommunen forbeholder seg retten til å be om ytterligere dokumentasjon dersom saksbehandler finner dette nødvendig ved en nøyere gjennomgang av søknaden. Det er ansvarlig søkers oppgave å foreta en kvalitetskontroll og gjennomgang av all dokumentasjon før søknad innsendes se pbl. § 93 b.

Behandlingstid.
Søknaden vil normalt kunne bli behandlet i løpet av, men Plan- og bygningsetaten tar forbehold om eventuelle forsinkelser i saksbehandlingen.
Forsinkelser kan oppstå som følge av lang behandlingstid i andre etater, ventetid i Plan- og bygningsetaten, kompliserende forhold knyttet til avklaring av planstatus og andre forhold som kan få innvirkning på saksbehandlingstiden.

Gebyr.
Det må betales gebyr for søknadsbehandling og tilsyn med prosjektering og utførelse. Gebyrsatsene er fastsatt av Oslo bystyre og er gjenstand for indeksregulering. Nærmere redegjørelse for gebyrene finner De i vedlagte informasjon. Vi vil sende dem en faktura på gebyr og avgifter når byggesøknaden er behandlet. Legg merke til bestemmelsen om at dersom deres søknad blir avslått, vil det bli beregnet et gebyr på 50%. Avslagsgebyret vil bli godskrevet Dem dersom nytt forslag sendes inn innen 3 måneder.

Igangsetting.
Dersom De får godkjent søknaden med rammetillatelse, er dette kun et førstegangs vedtak som sier at det omsøkte tiltak vil kunne la seg gjennomføre innenfor de rammer som er gitt i rammetillatelsen. Igangsettingstillatelse må være gitt som eget vedtak før arbeider med å gjennomføre tiltaket kan påbegynnes utført. Det må derfor først innsendes en egen søknad om igangsettingstillatelse, basert på de vilkår som er stilt i rammetillatelsen. Ansvarlig søker vil få tilsendt igangsettingstillatelse når disse vilkår er dokumentert oppfylt. De vil i rammetillatelsen få nærmere opplysninger om hva søknad om igangsettingstillatelse skal inneholde.

Dersom tiltaket igangsettes før igangsettingstillatelse er gitt, vil det bli ilagt et tilleggsgebyr på 50%. av fullt behandlingsgebyr.>

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Seksjon byggesøknad

for Liv Trengereid
seksjonsleder

Chris Hartmann
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Tore Wavik
Ettingsrudveien 44
1400 SKI

Dato: 09 MAI 2000

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200003044-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Mai Anh Thi Lê | Arkivkode:

Byggeplass:	KAMPENGATA 28	Eiendom:	231/414/0/0
Tiltakshaver:	Bjarne Ragnar Johansen	Adresse:	Kampengata 28, 0654 OSLO
Søker:	Tore Wavik	Adresse:	Ettingsrudveien 44, 1400 SKI
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Det vises til Deres søknad om rammetillatelse datert 11.03.2000.

Søknaden omfatter ominnreding av kjellerbod til kjellerstuen.

I medhold av plan- og bygningsloven gis rammetillatelse for omsøkte tiltak ihht. vedlagt;
- tegning med vårt stempel nr: 1,2 og 3
- kontrollplan for prosjektering
og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Arbeidet må ikke påbegynnes før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad jfr. SAK §§§ 12,13,15 samt opplistede vilkår er dokumentert innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Vedtaket kan påklages.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95, samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Er arbeidet ikke satt igang senest 3 år etter vedtaksdato faller tillatelsen bort. Innenfor 3-årsfristen er det adgang til å søke om fornyelse, og dette kan innvilges for inntil 3-år dersom det ikke er inntrådt forhold

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Avdeling Indre by Trondheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro: 0800.10.41300
Seksjon byggekontroll 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

som krever at søknaden må vurderes på nytt. Ønskes tiltaket endret i forhold til den tillatelsen som er gitt, må endringen omsøkes særskilt som endring av tillatelse, og være godkjent før endringen gjennomføres.

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

Søknaden:
Søknaden omfatter ominnredning av kjellerbod til kjellerstuen på 10,5 kvm. Det skal være en trapp mellom 1. etasje og oppholdsrommet i kjelleren.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig jfr. S-2255 stadfestet 28.07.1977, med endring av reguleringsbestemmelse av 01.10.1987 (S-2937).

Protester/ bemerkninger:
Det foreligger ikke protester til tiltaket.

Tekniske krav:
Det vises til innlevert og godkjent kontrollplan for prosjektering.
Tiltaket skal prosjekteres i risikoklasse 4, brannklasse 2 og pålitelighetsklasse 2.

Det stilles krav til lys i oppholdsrommet i kjelleren. Dersom vindusarealet ikke tilfredsstiller lyskrav, kan dette kompenseres. Dette må evt. dokumenteres.

Ansvar:
Følgende funksjoner og fagområder er gjennom dette vedtak belagt med ansvarsrett; SØK 040.2 .

Øvrige tiltaksrelaterte funksjoner og fagområder må belegges med ansvarsrett før igangsettingstillatelse kan gis.

Kontroll:
Kontroll av prosjekteringen kan utføres som dokumentert egenkontroll.

Kontroll med utførelsen av brannteknisk sikringstiltak skal utføres som uavhengig kontroll. Øvrig kontroll av utførelsen kan utføres som dokumentert egenkontroll.

Prioriterte myndighetskrav:
Det vises til godkjent kontrollplan for prosjektering.

Avfall:
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om forurensningsgebyr:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelse.

Igangsettingstillatelse:
Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse.

Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:
1. Revidert tegning av fasade med riktig antall kjellervinduer.
2. Kontrollplan for utførelse. Det skal være sporbarhet mellom kontrollplan for prosjektering og utførelsesgrunnlag
3. Søknader om ansvarsrett for resterende tiltaksrelaterte funksjoner og ansvarsområder
4. Kontrollerklæringer fra resterende foretak med kontrollansvar.
5. Forenklet avfallsplan
6. Dokumentasjon på at tiltakshaver har betalt saksbehandlingsgebyr.
7. Redegjørelse for lysforhold for oppholdsrommet.

Klageadgang:
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage rammetillatelsen inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro B. Taugbøl
Seksjonsleder

Mai Anh Thi Lê
Saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver

Vedlegg:
Kopi av godkjent søknadsdokumentasjon
Godkjente tegninger.
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Tore Wavik
Ettingsrudveien 44
1400 SKI

Dato: 26 JUNI 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200003044-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Bård Greipsland	Arkivkode: 531

Byggeplass:	KAMPENGATA 28	Eiendom:	231/414/0/0
Tiltakshaver:	Bjarne Ragnar Johansen	Adresse:	Kampengata 28, 0654 OSLO
Søker:	Tore Wavik	Adresse:	Ettingsrudveien 44, 1400 SKI
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 18.04.2002 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 09.05.2000 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder hele tiltaket.

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett. Foretaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov , forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

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

Søknaden:
Søknaden omfatter ominnredning av kjellerbod til kjellerstue på 10,5 kvm BRA.

Lokal godkjenning av foretak:
Foretaket Tore Wavik mangler sentral godkjenning for ansvarsrett for tiltaket. Foretaket har søkt om lokal godkjenning for funksjon og fagområde:

SØK, PRO, KPR, SAM, UTF, KUT. Alle i 040.2.

Foretaket har dokumentert relevant utdanning og praksis gjennom sin søknad og gis lokal godkjenning for ansvarsrett for dette tiltak.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Kontroll av utførelse
Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.

Ferdigstillelse
Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Denne tillatelse skal, sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsretter alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro Taugbøl
seksjonsleder

Bård Greipsland
saksbehandler

Vedlegg: Godkjent kontrollplan
Godkjent ansvarsrett
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Tore Wavik
Ettingsrudveien 44
1400 SKI

Dato: 20 MAR 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200003044-10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kjell Ivar Kjølhamar	Arkivkode: 531

Byggeplass:	KAMPENGATA 28	Eiendom:	231/247/0/0
Tiltakshaver:	Bjarne Ragnar Johansen	Adresse:	Kampengata 28, 0654 OSLO
Søker:	Tore Wavik	Adresse:	Ettingsrudveien 44, 1400 SKI
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Gro B. Taugbøl
seksjonsleder

Kjell Ivar Kjølhamar
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NOTATBLAD

Arbeidssted (Matrikkelnummer, adresse)	Kampengata 28
Saksnummer	200003044
Innlevert	
Arbeidets og bygningens art	
Tiltakshaver	
Ansvarlig søker	

1	V	16		31		46		61		76		91							
2	V	17		32		47		62		77		92							
3	V	18		33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

Meldt GAB 23/9-02 BEH

Dig. byggelinje

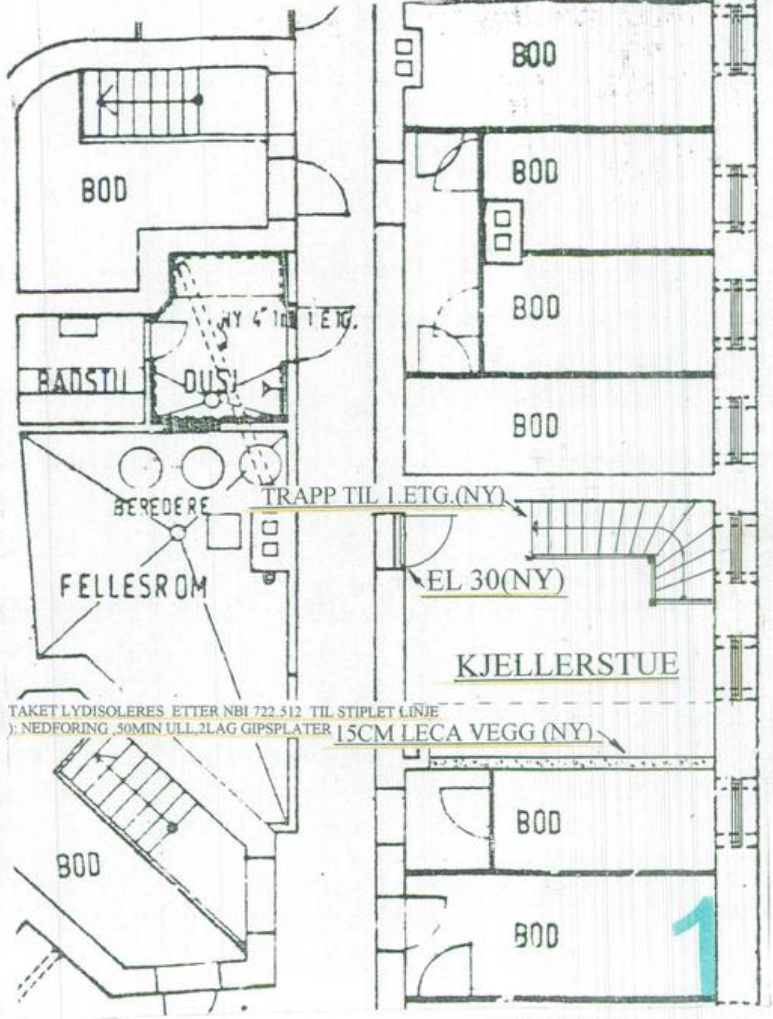
Godkj. 9/5 -00 Igangs. 26/6 -02 Tatt i bruk: / -

Nr. 16 792 sem & Stenersen Prisform AS, Oslo 0-3000

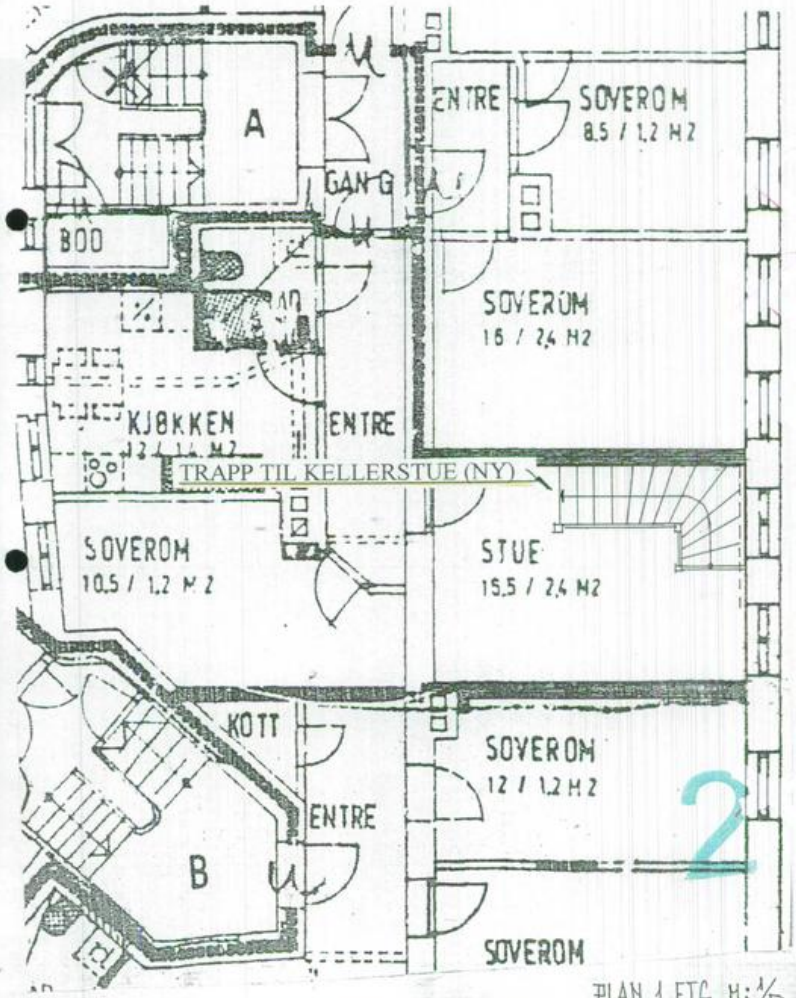
VEDLEGG D1

KAMPENGATA28 G.NR231 BR.NR 414
LEILEIGHET A1H.

GJENMURTE KJELLERVINDUER
VIL BLI INNSATT PÅ NYTTT KOFR.. FASADETEGNING.


BOD
BOD
BOD

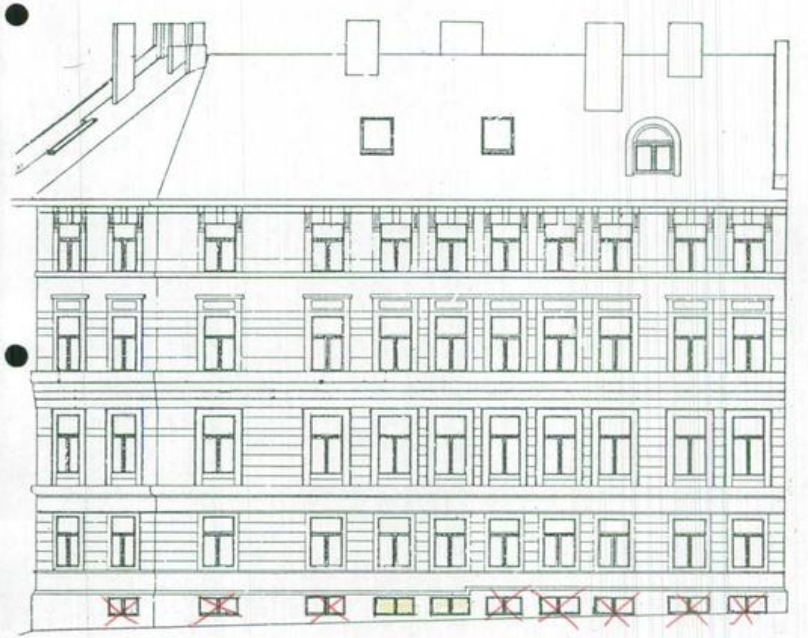
OMGJØRING AV KJELLERBOD TIL KJELLERSTUE



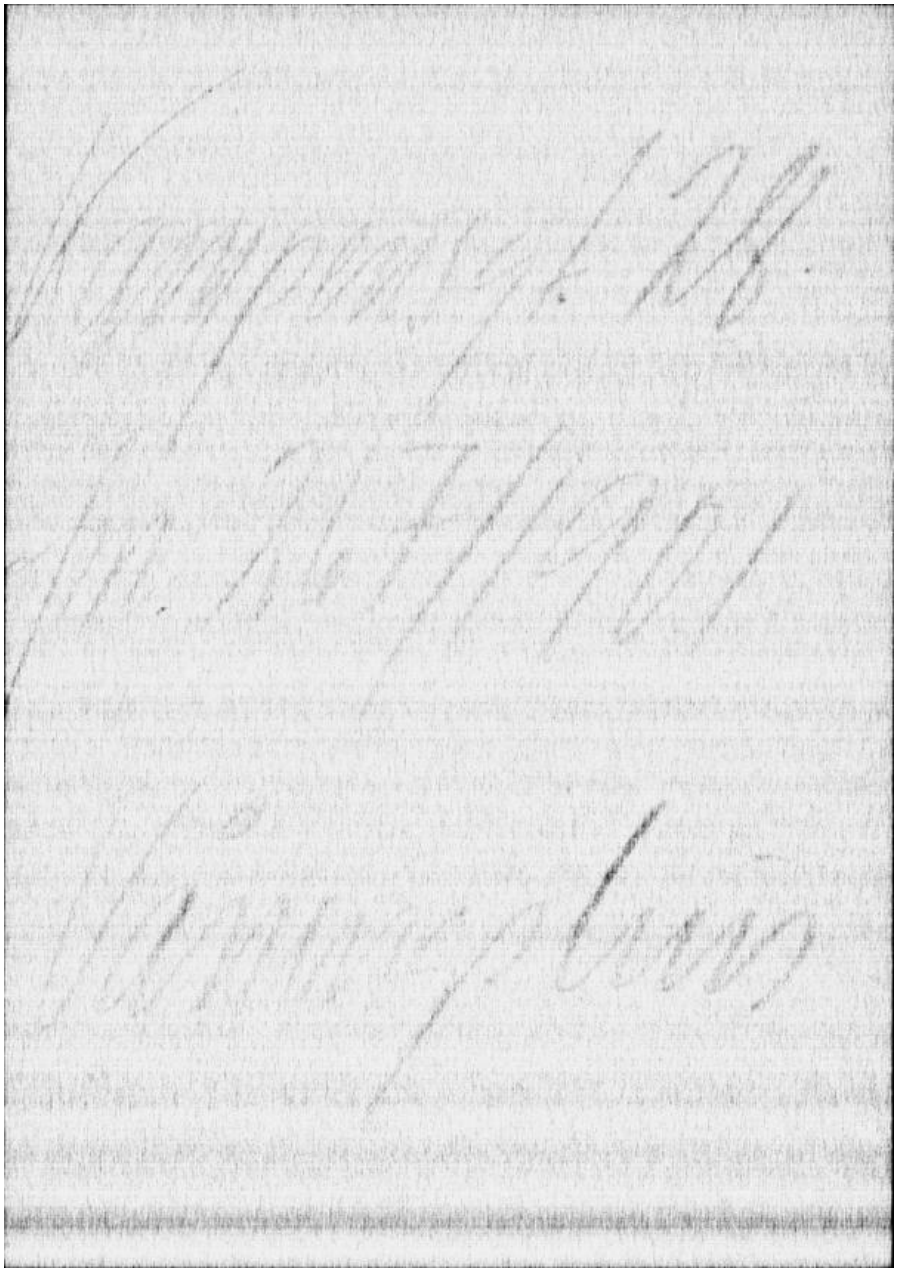
VEDLEGG D1

FASADER MOT NORMANNSGATA

KAMPENGATA28 G.NR231 BR.NR 414
LEILEIGHET A1H.



3



8 267 1901

Anmeldelse
5 Tegninger
1 Beregning
1 Skitsekart
Tegning
Reguleringsskitse
Sammenligning
Anmeldelse 27/9 1902
Tegning

1178 C1

Expeditions-Dokument N°1.

omhandlende Arbeiderbolig

paa Matr.-No. 28 Kampens Gade

Indleveret den 24/9. 1901 Attesteret 25/2 1903

1388 C1

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr. No. Grændser og Nabolforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser*) paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de i § 38 omhandlede Bestemmelser.*)

I Tenor stemmer med den ældre Anmeldelse fra 187. 1901 der Skal udgaa, men Trakken er større end 3 m.

Kristiania den 25/9 1901.

Ole Brekke

Extrakt af Lemarte.
Kria 26/9 1901
Carlsen

E. Andersen

25/1 Kampens Gade har en Bredde af 12,50 m. - Normannagaden 15,70 m. Begge Gader er offentlig Gjennemførte og vil deres Reguleringsforhold ikke komme til at undergaa nogen væsentlig Forandring.

Kristiania 26de Sept. 1.

Theodor Gulliksen

263/01.

Overendt med Bilag til Hr Ingeniør Lyche
Erklæring

Ins. Landsmagistratkontor 27de September 1901

Ole Anderssen

Eduard Fyller

Tilbagesendes med Bilage Hr Stadsingeniør,
idet man bifalder sig at anbefale Kloakar-
rangementet i Nr 28 Kampens Gade ap-pro-
beret paa Betingelse af, at Vand.og Vask.
opleggets til Kjøkkenene over Bryggeriet ikke
føres fuldt ogsammen Bryggeriets, men
føres op langs Piben i samme, samt at Vand-
og Vaskopleggets til Kjøkkenene over Portrummet
føres op igjennem 1ste Etages Kjøkken.
Kr. Vand-og Kloakvæsens Kontor, 1ste Oktober 1901

A. Bryhn

Mikkelsen

1412

Tilbagesendes med Bilage Hr Bygningsinspektøren
i Østre Distrikt, idet Kloakarrangementet i Nr 28 Kampens gade
approberes paa de af Overingeniøren opstillede Betingelser,
overensstemmende med hvilke Tegningerne bedes forandrede
rettede. De i Bygningslovens § 39 omhandlede Bestemmelser vedlægges.
Af Hensyn til Bygningens Benyttelse som Skreddersbolig vil man som Branddirektør foreslaa Efterkommende
givet følgende Paalæg:
1. Over hele Loftet skulle et anbringes Brandgulv

2 Væggene mellem Kjøkkenerne opføres ildfaste enten
som Murvægge eller af Rabitz.
3 Entreerne forsynes med ildfaste Døre.
4 Entreerne maa ikke skjæres lige ned imod
Kjøkkendøren, men ved Enden i Skrædderen eller
til Trappeværket.
Man vil herhos fremhæve Ønskeligheden af, at
Soveloftenes Vægge og Tag ikke paneles og betrækkes
med Lærred.
Kristiania Stadsingeniørkontor, 3die Oktober 1901.

Ole Anderssen

Eduard Fyller

Oversendes den anden Branddirektion.
Kr.a d. 10. 1901.

Ulr. Knudsen.

Kasilagte regler for indretning af lokaler
maa nøie efterlægges. Et plan, overensstemmende
med emdedsforskrifterne § 13, bør anbringes længst
muligt fra beboelsesrummene. Gaardsplanen maa ved-
lægges.

Kristiania 8 oktober 1901

Fr Dietzen

Anderssen

Tilbagesendes den anden Branddirektion
da der vil tilbringes Dispensation paa § 60 2.
Kr.a 8. 10. 1901.

Ulr. Knudsen.

Sundhedskommissionen har fattet følgende

Beslutning:

„Dispensation fra Bygningslovens § 40 2 anbefales i nærværende tilfælde indvilget saafremt saadan dispensation tilstrænges"

Kristiania sundhedskommission 15de oktober 1901.



Vedrørende Hr. Bygningsinspektørens Erklæring af 8de Oktober d. A. angaaende Stenmuring i Gavlen af Brandinspektørens Paategning, Vinduer med Trappeværelset m. m. skal bemærkes, at Vaabningerne bliver at udføre som paa Tegningen, hvor den store „Bue" kan fremstilles ved en Nedbøining af Jern.

Dispensation fra § 40 bliver nødvendig da de bibehaldende Bestemmelser om denne kun gaar ud paa Rum til Ophold.

Udvendige Trapper maa ikke springe mere end 0,40 m. frem.

Rosetvæggene i de to Sidetrapper kan anbringes ikke længere end Trappen.

De paa N.V. vendende Ovenlys maa anlægges 2 Meter i S.-V. Retning fra Gavlen, Nordsiden i Brandgavlen maa ikke anlægges.

Vægge x bør udføres som Murvægge, ikke Gibsdynes Ovenlys opføres af Murværk maa de forsvarlig isoleres med Cementpuds og Gondron.

Fortrinsvis bør Vinduerne anordnes ifølge Hr. Carl Cans og Balkon, der bør redegjøres for Gangens Konstruktion og Udskyd. Intet videre at bemærke.

Kr.a 18 10. 1901.

C. H. Broberg.





1178

1955

Expeditions-Dokument № 7

angaaende Arbeiderbolig

paa Matr.-No. 78 Kampens Gade

Indleveret — Attesteret

1178

Overrendes den ovede Bygningskommission i Henhold til Bygningslovens § 38 og under Henvisning til Brandinspektørens foranstaaende Paategning af 7de d. M.

Som Bestemmelse foreslaaes:

1 I Henhold til Bygningslovens § 38 bestemmes.
2 Samtlige Entrevægge bliver at udføre af ildfast Materiale uden Kalk mod Entrerne.
3 Hver 2 Kjøkkene støde til hinanden skal Skillevæggen udføres af ildfast Materiale.
4 Belysning af Entrerne ved Glas i Dørene til Kjøkkenerne tillades ikke, medmindre de anvendte Vinduer — Dørene til Trappehusene ~~for de to~~ ved Bygningens Gavle skal forsynes med Traadglas, forsaavidt der i samme anbringes Dysaalning.

Kristiania den 28de Oktober 1901.

C. J. Bull

Bek 31/10 1901.

Thien Krauch

Schema Nr. 1.

Bygge-Anmeldelse.

Bygningskommissionen har under 21de Juni 1879 fra Undertegnede modtaget Anmeldelse om Nybygning, Til- og Ombygning eller Henflytningen vedlagt dette Skema (Nr. 1), som til Anmeldelsen skal medfølge udfyldes for hver Part i 2 Exemplarer tilligemed Anmeldelsesgebyr. Tegninger, som ikke vedlægges til ovennævnte Anmeldelse, anses ikke for fuldstændige for at gives Bygningstilladelse. Alle Mål, som er nødvendige for at gives Bygningstilladelse, skulle være anmeldelsen. Tegningerne og angive i Tydelige. I Planerne maa det nøjagtige Maal for Gaardsrummets Størrelse paa Grundens Mark, Bindingsværk, Fag, Bjælke-Mure, Brønde, Udbygninger og Skel angives det bestemte Sted for Gødningsstedet, Forbuer og Spærfod, Tvende og Kvistvinduer, Arts og Dimensioner af Skibe, ved Gulvene, Mure, samt Dybden ved de Nedgravninger, der maatte forekomme, og Dagtegninger Husets Facader, saaledes som samme udfører paa dertil Papir efter Lovens og Skrivelse samt egenhændig. Anmeldelsen indsendes gjennem Bygningsinspektøren.

J.-Nr.

Til

Bygningschefen.

I Henhold til Bygningslovens § 25 anmeldes herved, at efterskrevne Bygningsarbeider agtes udført paa

Matr.-Nr. 28 Vemgrens gade.

§ 25. Punkt 1.

Punkt 2. Lit. a. Fuldstændig over vedlagte Tegninger og Beskrivelse. Lit. b. Punkt 1 og 2. Lit. c. Punkt 2.

Sibirisk Stenplan. Kjælderplan, 1ste etg. plan, 2den 3die og 4de etage plan, facade og snit samt sibirisk bygning.

Lit. b. Punkt 1. Lit. c. Punkt 2. Lit. d. Punkt 2. Lit. e. Punkt 2. Lit. f. Punkt 2. Lit. g. Punkt 2. Lit. h. Punkt 2. Lit. i. Punkt 2. Lit. k. Punkt 2. Lit. l. Punkt 2. Lit. m. Punkt 2. Lit. n. Punkt 2. Lit. o. Punkt 2. Lit. p. Punkt 2. Lit. q. Punkt 2. Lit. r. Punkt 2. Lit. s. Punkt 2. Lit. t. Punkt 2. Lit. u. Punkt 2. Lit. v. Punkt 2. Lit. w. Punkt 2. Lit. x. Punkt 2. Lit. y. Punkt 2. Lit. z. Punkt 2.

Der bestaar bolig paa 1 og 2 sandser med kjøkken.

Brand forbind.

Lit. c. Punkt 2. Lit. d. Punkt 2. Lit. e. Punkt 2. Lit. f. Punkt 2. Lit. g. Punkt 2. Lit. h. Punkt 2. Lit. i. Punkt 2. Lit. k. Punkt 2. Lit. l. Punkt 2. Lit. m. Punkt 2. Lit. n. Punkt 2. Lit. o. Punkt 2. Lit. p. Punkt 2. Lit. q. Punkt 2. Lit. r. Punkt 2. Lit. s. Punkt 2. Lit. t. Punkt 2. Lit. u. Punkt 2. Lit. v. Punkt 2. Lit. w. Punkt 2. Lit. x. Punkt 2. Lit. y. Punkt 2. Lit. z. Punkt 2.

Bygningen opføres i den regulerede gadelinie.

Over indkjørsel og kjøkkenvindinger indlægges forsvarlige dragere.

Gaderne er opmaalede og overlagne af byen.
Kampens gades bredde er 12.50 m. Vermanns gadens 6.70 m.
Bygningens vedlige middelhøide 14.10 m.
Gaardsrummets kvadratmaal 10.00 - 22.00 m.
Gaardsrummet ligger omtrent i gadernes middelhøide.
Bygger ikke nabo.
Udføres af autb. murlagger efter de i tegningerne anviste linieringer.
220.00 m² anvendt til gaardsrum.
47.39 = bebygget areal.
Bygningen fundamenteres paa 1.50 m. brede granitstillen under alle mure.
Asfaltspap.
1ste 2den og 3die etage 3.00 m. 4de etage 2.90 m.
Kjælderen ca. 2.30 mellem gulv og dag.
Alle rum har tilstrækkelig lysareal.
Over indkjørsel lægges dobb. stubbeloft.

Enhver ombygning - overbygning eller lysning i ovre dørvanger til kjøkkenerne anbringes.

Indkjørselen samt hovedindgangene har den lovlige høide og bredde.

Skatteetaten

Dato
28.04.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 959 675 279 Andelsnr 11

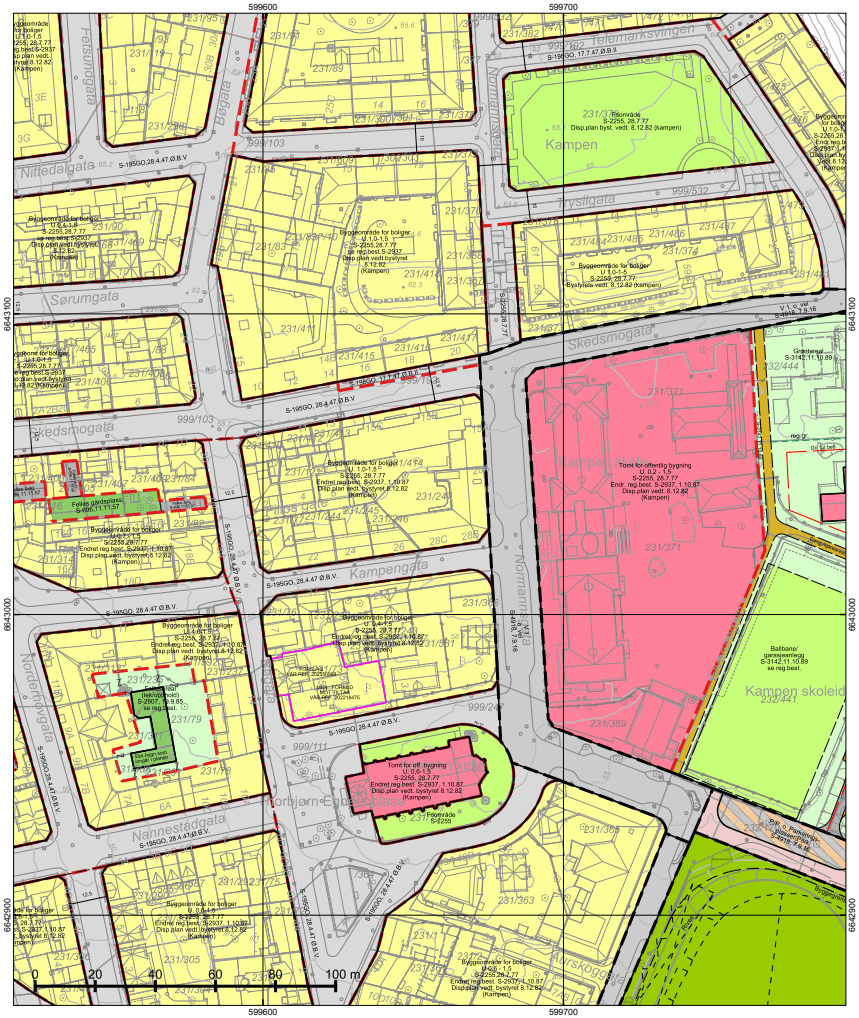
Eiendommens adresse:

Kampengata 28A, 0654 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 471 419
Som sekundærbolig:	kr 5 885 674

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 42 - Idretts-/sportsanlegg
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 161 - Helse- og sosialinstitusjon
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

- 1400 - Idrettsanlegg
- 2010 - Veg
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2900 - Angitte anlegg/traseer kombinert med andre hovedformål

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Z Oppheving av eiendomsgrense

Oslo

Dato: 28.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 141845/ 86510588
Deres ref.: 55528/ LITO@MSNOP
Adresse: KAMPENGATA 28A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/247

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

Se tegnforklaring på eget ark


599600
599700
6643300
6643000
6642900
Kampen
Kampen skole
Kampen skoleid
Kampen kirke
Kampengata
Nordbyhagen
Nannestadgata
Skedsmogata
Sørumgata
Nittedalgata
Trysilgata
Telemarksvingen
Normannsgata
Nordbyhagveien
Nordbyhagbakken
Nordbyhagplass
Kampenplass
Kampenbakken
Kampenveien
Kampenparken
Kampenløkka
Kampenløkka
Kampenløkka

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Liv Tomter
KAMPENGATA 28A

Dato: 28.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86510588
8476471

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.231 BNR. 247

Vi viser til bestilling av 20250428 for KAMPENGATA 28A.

GNR. 231 BNR. 247

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.08.1901.

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

770 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

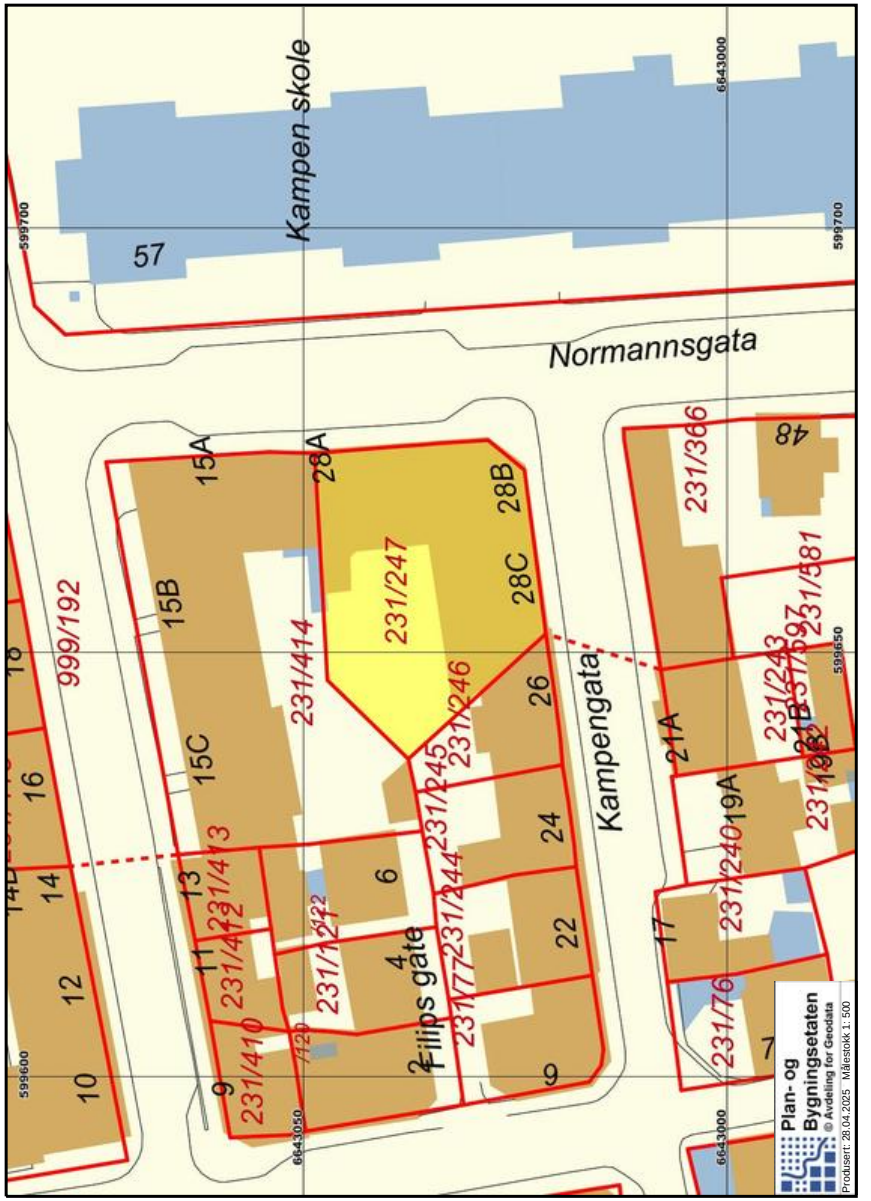
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 28.04.2025 Målestokk 1: 500

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.

nordvikbolig.no/kontorer/bjorvika

23 24 00 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med 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.

Oppdragsnummer: 29-0124/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kampengata 28A 0654 OSLO

Betegnelse: Gnr 231, bnr 247 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no