NORDVIK

Sverres gate 9

1 soverom | 36 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Sverres gate 9

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
36	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
56	Egenerklæringsskjema
63	Andre vedlegg
67	Vedlegg
139	Kontaktinfo
142	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
145	Forbrukerinformasjon om budgivning
146	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.01.2026

Nøkkelinformasjon



Innbydende og lys 2-roms med god takhøyde og balkong |
3.etg og heis | IN-ordning | Attraktiv og sentral beliggenhet

Prisantydning	**2 990 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**3 998 173,-**
Fellesgjeld	**1 006 793,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**8 814,-**
BRA-i	**36 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1988**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Sverres gate 9! Presentert av Bjørnar Hagerup Nilssen i Nordvik.

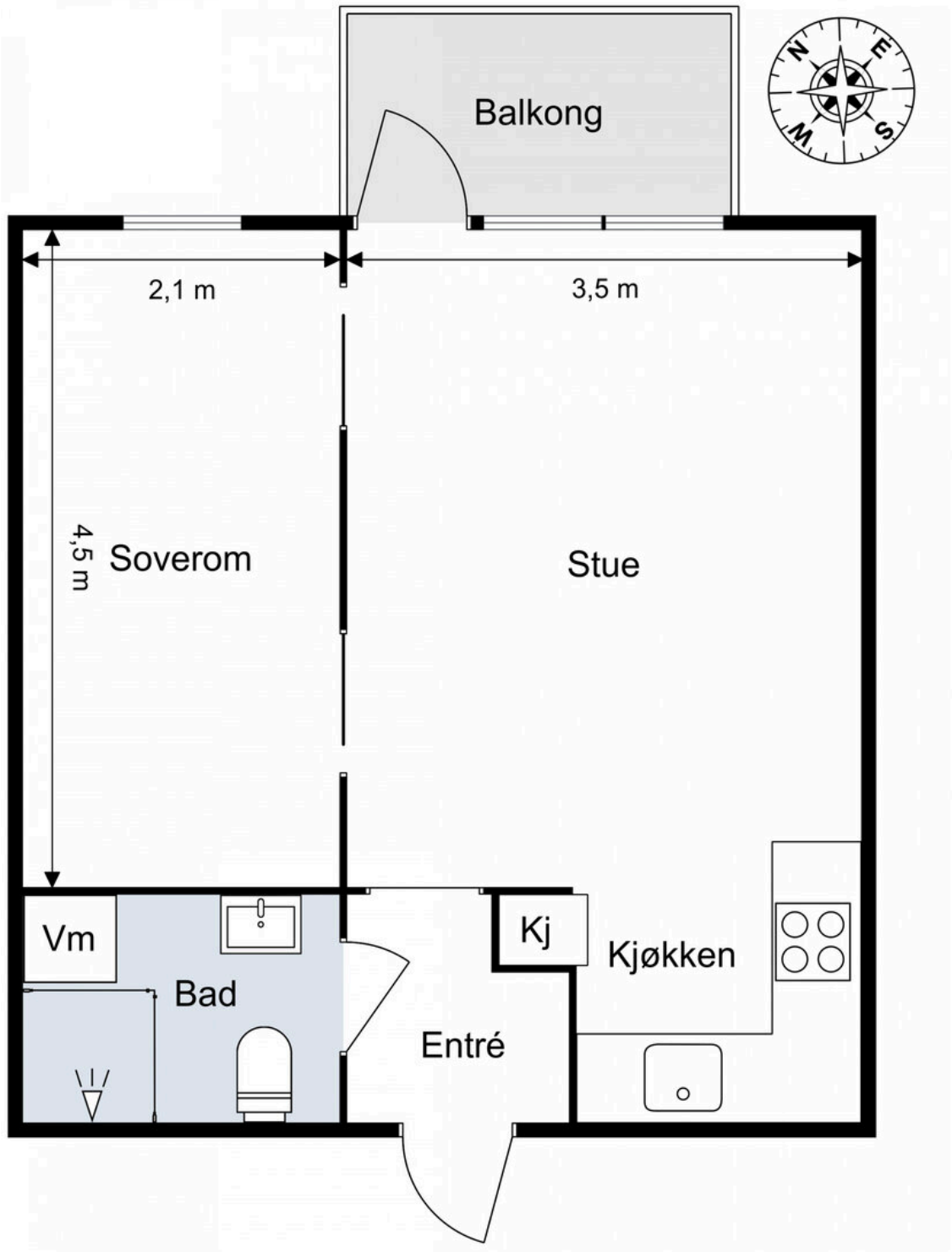
En lys og attraktiv 2-roms beliggende i 3.etasje med heisadkomst. Boligen har store vindusflater som gir rikelig med lysinnslipp i boligen samt en praktisk planløsning med åpen/stue kjøkkenløsning, soverom og et pent flislagt bad. Her bor man med en sentral og attraktiv beliggenhet med nærhet til spisesteder, parker, butikker og kollektivtilbud.

Verdt å merke seg ved boligen:
-Balkong på 3,8 kvm
-En kjellerbod
-Takhøyde stue 2.84 meter
-Bredbånd inkludert i felleskostnadene
-IN-ordning: Betal ned fellesgjelden og få lavere fellesutgifter, kr 2.873
-Ingen forkjøpsrett
-Hyggelige fellesområder med sittegrupper
-Leiligheten ble malt i 2021 og 2023
- Kjøkken totalrehabilitert i 2023
-Gården ble bygget om til leiligheter i 2008
,Tidligere Kampen mekaniske verksted
-Sentral beliggenhet mellom Tøyen og Kampen

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 36 kvm
Total BRA: 41 kvm

Sverres gate 9, 0652 OSLO
3. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme


































Electrolux
10
years warranty





















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0003/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Sverres gate 9, 0652 OSLO
Gnr 231, bnr 442 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 39 i Kampenmek 2 Borettslag, org.nr. 892786062

Selger
Silje Glenna Ruud

Kjøpesum og omkostninger
2 990 000,- (Prisantydning)
1 006 793,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 996 793,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 998 173,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 007 473,- (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
1988

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 36 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 41 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 36 kvm.
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 41 kvm.
TBA: 4 kvm. Terrasse og balkongareal.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i 3.etasje og inneholder: Entré, kjøkken, stue, soverom og bad.
I tillegg disponerer boligen en kjellerbod.

Standard
Entré
Velkommen inn i denne flotte entréen med en praktisk hylleløsning for oppheng av ytterklær og sko.

Kjøkken
Pen og moderne IKEA kjøkkeninnredning fra 2023 med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er lagt fliser og belysning over benkeplate. Innredningen består av nedfelt vaskekum, integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er montert praktiske skuffeløsninger i underskapene og hvitevarene ble skiftet samtidig med

kjøkkenet i 2023. Det er ventilator over kokeplass og plass til frittstående kjøl/frys.

Stue
Lys stue med store flotte vindusflater som slipper inn rikelig med lys i boligen. Stuen er malt i en moderne og lun farge og kan enkelt innredes med sofagruppe, tv-møblement og spisebord. Fra stuen er det utgang til nordøstvendt balkong på ca. 3,8 kvm.

Soverom
Hyggelig soverom med plass til dobbeltseng, nattbord samt god plass i romslig pax skyvedørsgarderobe. Det er tilgang til rommet fra stuen.

Bad
Lyst flislagt bad med elektrisk gulvvarme. Innredningen består av naturstein i dusjhjørne med svingbare glassdører, servant nedfelt i innredning, toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk på badet. Vaskemaskinen er fra 2021 og medfølger.

Innvendig
Himling med malt betong.
Vegger med malte plater.
Gulv med 3-stavs eikeparkett.

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

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

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

Det medfølger ikke garasjeplass/parkeringsplass.
Det er parkeringsplasser i kjelleren i egen seksjon som leies ut og selges.
Rodeløkka Parkering AS eier plassene og leier ut til beboere.

Modernisering og påkostninger
2023:
- Satt inn nytt kjøkken.
- Laget nisje til kjøleskap.
- Malt innvendige overflater.

2021:
- Malt innvendige overflater.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier oppgav i egenerklæringsskjema at det løsnet fliser på bad rett etter innflytting og at Henryk Zbigniew Goral som ble oppgitt som faglært byttet og la nye fliser. Ifølge tilstandsrapport var dette flis på
flis gjort i 2014.

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: -August-september 2021: Rehabilitering av fasade og balkonger (Oslo
murmesterbedrift) -Juli 2022: Ny asfaltpapp og nytt dekke balkong (Cenco AS og Oslo murmesterbedrift) -Sommeren 2024:
Maling av utside alle vinduer (Alfamalemester) -Mai 2025: Byttet ut heis (Kone)

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Februar-Mars 2023 ved Elektrokompetanse AS -Omlegging av tilførsel for stikk for kjøkkenventilator. -Omlegging av K-rør for tilførsel til bryterpanel i stue pga. kjøleskapsnisje. -Inntrekking av ny kurs til stekeovn -
Etablere ny kurs for stekeovn i sikringsskap -Etablere Plejd-dimming for takbelysning p# kjøkken, i stue og p# soverom -Skifte ut stikk for kjøleskap -Etablere stikk o/kjøkkenbenk og for IKEA-lys o/benk (plug-n-play)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Sluttkontroll etter elektrisk arbeide 13.02.2023 ved Thomas Kristiansen, Elektrokompetanse AS.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Februar 2023 ved Moderne VVS AS: Bytte av hovedstoppkran til leiligheten. August 2025: Styret informerte om det var gjort bytte av sikring til varmtvannsvannet. Firmaets navn ble ikke oppgitt.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen,

enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Vinteren 2025 ved Radonmannen AS: Sensorer plassert i alle leiligheter i 1. og 2. etasje. Resultatene viser at alle målingen er under nivå som tiltak bør gjennomføres i følge DSA. Høyeste årsmiddelverdi 63 Bq/m3 og høyeste måleverdi 84 Bq/m3. De aller flere resultatene er godt under dette igjen. Styret har dokumentasjon.

Feil og mangler
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Oppdatering fra styret i november 2021 etter rehabilitering utført av Oslo murmesterbedrift: - Fuktskader - felles for alle fasader: Tidligere manglende oppbrett på balkonger og dårlig utførelse av beslag og puss langs sokkel har vært skylden til fuktskadene langs søyler og sokkel og som ble oppdaget tidligere i prosjektet. Oslo Murmesterbedrift har gjort en veldig god jobb i å utbedre disse fuktskadene, og arbeidet og detaljeringen som nå er utført på fasade og balkonger vil kunne forhindre fremtidig fuktskader. De har også gjort utbedringer på fasaden mot bakgård hvor det tidligere har vært festet på store flater med beslag enkelte steder på puss-systemet. Bak disse platene var det en del fukt som de nå har utbedret. Detaljering og utførelse av ny puss og beslag som nå er gjort gjør at fasaden får "puste" slik som den skal, noe som igjen gjør at eventuelle små lokale områder med fukt vil tørke ut.

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra befaring 29.10.20 i forbindelse med salg.

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?
Tilstandsrapport 29.10.20.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.
Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Takstkonsulent1 Kenneth Pettersen

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:

Boligblokk bygget i 1988og pusset opp i 2008. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong og utfyllende bindingsverk
av tre, utvendig pusset og dels kledd med plater. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l. (ikke besiktiget).

Nordøstvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 3,8 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Avviket er målt gjennom stuerommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.
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.

Bad
Overflater vegger og himling
Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.
Konsekvens/tiltak
Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Overflater gulv
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder. Det er stor avstand mellom natursteinene i

dusjsonen. Dette gjør at det lett blir riss i fugene mellom steinene.
Konsekvens/tiltak
Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett. Riss i fuger mellom naturstein bør holdes under oppsyn for å sikre at det ikke utvikler seg mer.

Sluk, membran og tettesjikt
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Konsekvens/tiltak
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sanitærutstyr og innredning
Det er påvist skader på innredning.
Det er noe svelling i sideplaten til servantinnredningen.
Konsekvens/tiltak
Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Lovlighet
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

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.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på 2025: 4013 kWh, 4363 kr.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 8 814,- pr. mnd.
Inkluderer: Bredbånd, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, m,m

Brannvarsling system 80,50
Lån nr: 9820797421; IN lån 1 - Akonto renter 4 019,87
Lån nr: 9820797421; IN lån 1 - Akonto avdrag 1 921,82
Felleskostnader 2 352,21
Strøm(fellesanlegg) 207,00
Bredbånd 233,00

IN-ordning: Ved nedbetaling av fellesgjelden vil de månedlige felleskostnadene reduseres til kr 2 873,-

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 938 388,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 753 553,- pr. 2024
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.

TV/Internett/Bredbånd
Bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 75 andelsleiligheter.

Kampenmek 2 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 892786062, og ligger i bydel Gamle Oslo. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Borettslagets revisor er BDO AS.

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

IN-ordning: Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.03.xx og 30.09.xx på borettslagets felleslån.

KampenMek2 er en del av Sameiet Sverres gate 5, og består foruten borettslaget av garasjer og et næringslokale. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale.

Planlagte påkostninger:
Styret informerer om pågående undersøkelser av utbedringstiltak av taket i samarbeid med OBOS. Styret informerer videre om at de fikk en stor kostnad på heis i år da den ble ødelagt, og at utbedringstiltak av tak utsettes til 2026. Megler kan ikke garantere for at utbedringstiltakene ikke vil medføre økte kostnader. Styret informerer imidlertid om at prosjektet vil deles opp for å forsøke å unngå økte kostnader.

Styreleder opplyser om følgende pr. 20.01.2026:
Vi har ikke pågående noen større prosjekter nå.
Av større forhold planlegger vi å gjøre noe med taket, men først om 2-3 år (nå prøver vi å spare slik at belastningen ikke blir for stor)
ja felleskostandere vil økt. Dette henger veldig sammen med spesielt gebyr fra Oslo kommune. i år økte vi felleskostnaden med 6%, vil nok bli tilsvarende om ikke mer i de kommende årene også.
Ikke rapportert inn skadedyr.

Gjennomført vedlikehold:
- Styret har prosjektledet og jobbet med byggearbeidet i bakgården.
- Startet med radon-målinger.
- Byttet ytterdører etter reklamasjon fra fasadearbeid.
- Brannoppfølging: kontaktet og følge opp alle beboere som ikke har batteri i varslere. Sørget for at rømningsveier er fri og at brannutstyr i fellesarealet funker.
- Kommunikasjon og oppfølging av vaktmester
- Styret maler jevnlig over tagging på ytterveggen. Vi pynter også til jul med lys og juletre i bakgården.
- Følge opp søknad om 15 000 kr i grønne midler til beplantning i bakgården
- Rapportering av bomiljøtilskudd for byggearbeidet i bakgården (500 000kr).
- Reduksjon av restavfallsdunker og økning av pappdunker.
- Oppfølging av manglende innbetaling av felleskostnader fra Fiba AS.
- Følge opp og involvere oss i byggesak i Håkonsgate
- Følge opp service og arbeid på heis
- Oppdatere ringeklokker med navn på nye beboere og svare på spørsmål fra eiendomsmeglere ifbm salg av leiligheter i bygget

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.

Protokoll og innkalling til årsmøtet ligger vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer alle interessenter å lese dokumentene.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 1 006 793,-pr. 15.01.2026
Avdrag: Kr 0,-

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207974218
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,99%
Restsaldo 46 347 680,76
Innfrielsesdato: 30.08.2048
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208006517
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,99%
Restsaldo 4 296 084,00
Innfrielsesdato: 28.02.2042
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Borettslaget er per i dag tilknyttet en sikringsordning som beskytter mot økonomisk tap dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 5 488,- pr. 31.12.2024

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold skal søkes om til styret. Styret kan ikke avslå søknaden med mindre det foreligger tungtveiende hensyn til dette. Dyrehold skal uansett ikke være til sjenanse for andre i borettslaget. Lufting i bakgården er ikke tillatt, og hunder skal holdes i bånd i fellesarealene.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 85872067

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 083 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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 opplyser om følgende:
Det ble gjort radonmåling i 1. og 2. etasje av borettslaget vinteren 2025. Alle målinger var under nivå som krever tiltak. Høyeste årsmiddelverdi 63Bq/m3 og høyeste måleverdi 84 Bq/m3. De aller fleste resultatene godt under dette.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger sentralt til mellom Kampen og Tøyen. Tøyen har meget sentral beliggenhet i hjertet av Oslo med kort gangavstand til sentrum. Området har de siste årene blitt svært attraktivt og blitt et av de hippeste områdene i Oslo.

Området byr på mange hyggelige kafeer, som blant annet Håndslag, Farine, Kampen Kaffe & Bar og Glutenfrihuset. Her har du kort vei til alt av fasiliteter og et meget godt kollektivtilbud med busslinjer og t-bane med tilgang til alle linjer. Tøyen Torg ligger under 10 minutter gange unna, her kan du nyte koselige cafeèr, dagligvarebutikker, restauranter og frukt/grønnsaksbutikker. På torget finner man et rikt utvalg kafeer, restauranter og barer.

På Tøyen Torg finner du også T-banestasjon med alle linjer. Nærmeste bussholdeplass er 1 minutt unna, og 20-bussen tar deg på tvers av byen. Det er også kort gangavstand til Bjørvika og Oslo S. Kort gange til nærmeste bysykkelstativ i Jens Bjeleks gate som gjør det enkelt å forflytte seg rundt i byen.

Videre er Ola Narr / Tøyenparken et sted med fine løpemuligheter. På toppen har man utsikt utover Oslo og bratte bakker som brukes til aking på vinterstid. I tillegg er det store grøntområder langs Akerselva som egner seg godt for søndagsturer. Også Ekeberg skulpturpark, Kampen og Vålerenga med Svartdalen er hyggelige turområder. Dersom du er glad i sjøen er det heller ikke langt ned til Sørenga med badeplass og nyutviklede Bjørvika med Munch brygge, Vannkunsten og Operastranda - bydel Gamle Oslos aller nyeste tilskudd til glede for badeglade Oslo-borgere

Flotte parker og turmuligheter i nærområdet området som Klosterenga, Kampen park, Vålerengaparken, Tøyenparken, Svartdalsparken, Botanisk Hage, Alnaelva og Jordal Amfi. Det er også kort vei til Sørenga, et havbad for alle på gode solfylte sommerdager. Botanisk Hage anbefales å besøkes i mai når blomstene begynner å blomstre. I Tøyenparken kan du sole deg, samle venner til koselig piknik eller gratis utekino. I Tøyenparken arrangeres også den populære Øyafestivalen. Det ligger like opp i gata og er kun en kort rusletur unna.

Aktivitetsmulighetene for barn og unge er mange i dette området. Nylig har Jordal park blitt fornyet med lekeplasser, sittegrupper, grillplasser, akebakke og store gresssletter som omkranser en dam der Hovinbekken er frilagt med betongkanter. Parken er en del av prosjektet "Jordal idrettspark" hvor det også kommer kunstgressbane, skateanlegg og nytt klubbhus og tribune. Dette er enda et herlig tilskudd til den nyoppussede hockeyhallen Jordal Amfi som stod ferdig i 2020.

Det er ikke uten grunn at Tøyen har blitt et av byens mest populære boområder. Her ligger alt til rette for en behagelig hverdag.

Rett ovenfor veien for boligen er det to ladeplasser fra Oslo kommune.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for påbygg og bruksendring næringsbygg til boliger datert 19.03.14

Det foreligger ferdigattest for verksted og kontorbygning datert 14.06.89

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.

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

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

Regulerings- og arealplaner
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/
Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig, forretning/kontor. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Pågående plansaker:
Saksnr
201905974
Saken gjelder
Håkons gate 14 - 16 Omsorgsboliger

Byggesaker:
Sverres gate 7 - bruksendring av lokale i 1. etasje til forsamlingslokale
Saksnummer
202507856

Jens Bjelkes gate 81 A - rehabilitering av seks piper
Saksnummer
202512807

Sverres gate 14 - innvendig ombygging og fasadeendringer
Saksnummer
202507662

Jens Bjelkes gate 77 - bruksendring av 2. etasje fra boliger til næring
Saksnummer
202507660

Sverres gate 17 A - mulig ulovlig hotelldrift
Saksnummer
202505907

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

301/231/442:
31.01.1882 - Dokumentnr: 900008 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA TIDL ÅKEBERGVN 36

27.08.1891 - Dokumentnr: 900148 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:231 Bnr:446

05.11.1891 - Dokumentnr: 900179 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:231 Bnr:228

30.04.1986 - Dokumentnr: 26719 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr 231 bnr 443 og 444

15.08.2008 - Dokumentnr: 661632 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 752/5223
Snr: 2

Formål: Samleseksjon bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 4369/5223
Snr: 3
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 102/5223
Gjelder denne registerenheten med flere

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.

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det

kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til

legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår

personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Factoring*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura - Takstmann) kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Nordvik Ekstra pakker valgfritt: Medium: kr 6.200,-
Large: kr 12.200,- kr. 0,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon (pga faktura - Takstmann) kr. 650,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Privatyvisninger er gratis) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr - OBOS kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører - OBOS kr. 3 125,-
Utlegg foto - Dagbilder kr. 4 300,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 137 950,- 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 22. januar 2026

Ansvarlig megler
Bjørnar Hagerup Nilssen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46661850

Meglerforetaket
Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

Sverres gate 9

Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 264 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.)	**7 min**
351 elever, 17 klasser	0.6 km
Kampen skole (1-7 kl.)	**8 min**
495 elever, 21 klasser	0.6 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.)	**11 min**
303 elever, 21 klasser	0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.)	**9 min**
616 elever, 46 klasser	0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	**18 min**
429 elever, 30 klasser	1.5 km
Hersleb videregående skole	**13 min**
Etterstad videregående skole	**19 min**
588 elever, 41 klasser	1.4 km

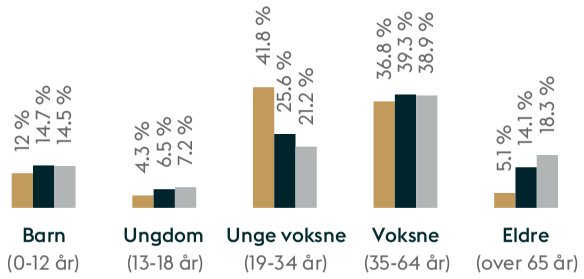
Offentlig transport

Kjølberggata	**1 min**
Linje 20	0.1 km
Tøyen	**8 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.6 km
Oslo Hospital	**14 min**
Linje 13, 19	1.1 km
Tøyen stasjon	**16 min**
Linje RE30, R31	1.3 km
Oslo S	**20 min**
Totalt 24 ulike linjer	1.6 km

Barnehager

Sommerfryd barnehage (1-5 år)	**5 min**
83 barn	0.4 km
Internasjonal kulturbhg. Åkebe...	**5 min**
42 barn	0.4 km
Åkeberg barnehage (1-5 år)	**5 min**
99 barn	0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Tøyen/Nedre Kampen	5 857	2 218
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 73/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Kvalitet på skolene

Bra 55/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Gående
- Buss

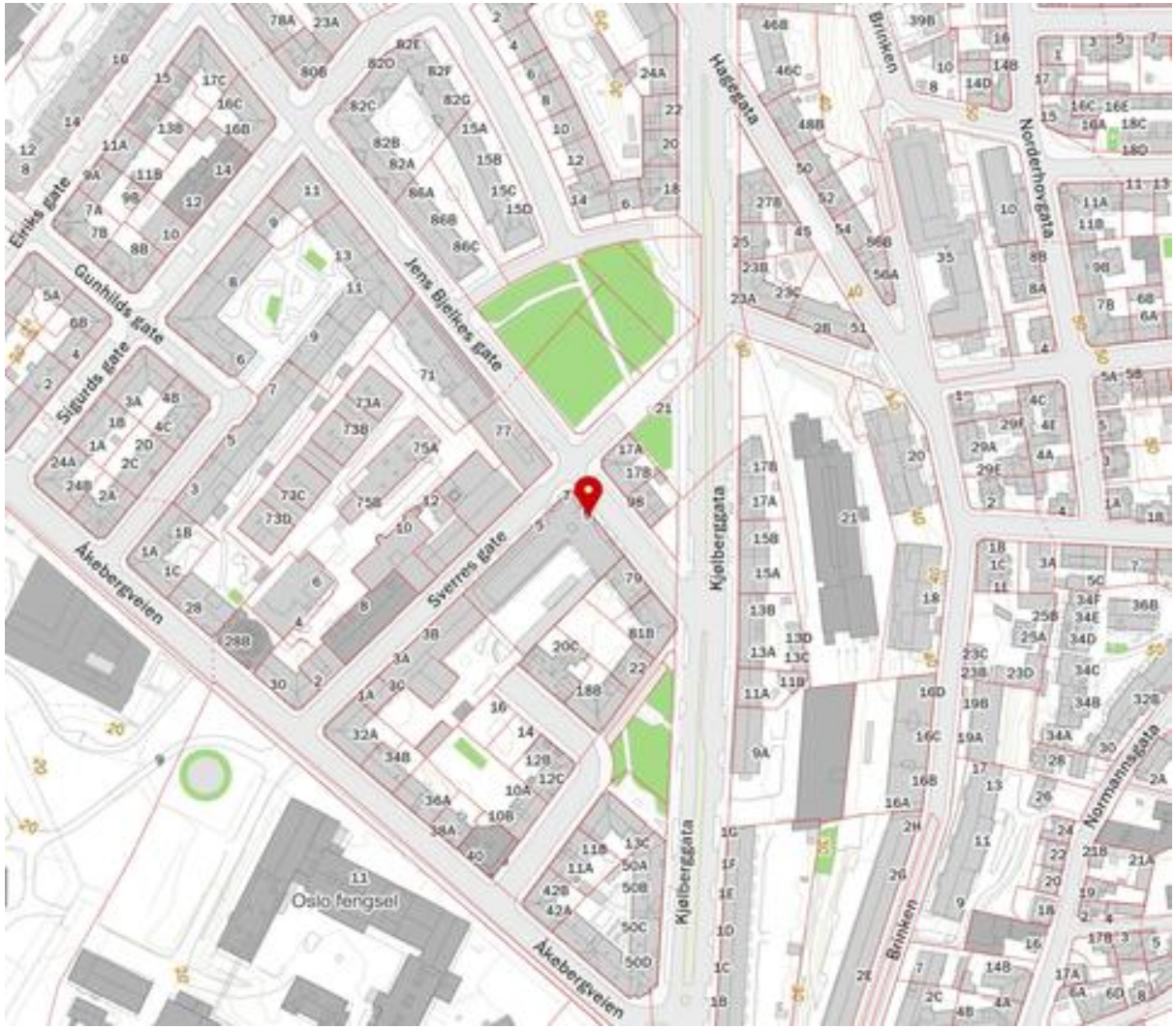
Sport

Sverresgate park balløkke	1 min
Klosterenga (vest) balløkke	5 min
CrossFit Gamlebyen	5 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	7 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Sverres gate 9, 0652 OSLO

OSLO kommune

gnr. 231, bnr. 442

Andelsnummer 39

Sum areal alle bygg: BRA: 41 m² BRA-i: 36 m²



Befaringsdato: 16.01.2026 **Rapportdato:** 21.01.2026 **Oppdragsnr.:** 13350-3116 **Referansenummer:** UX2452

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

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

Takstkonsulent1 AS

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

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig



Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Norsk takst

trv
Tegova Residential Valuer

Takstkonsulent1

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1988, pusset opp i 2008. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2021 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

2023:
- Satt inn nytt kjøkken.
- Laget nisje til kjøleskap.
- Malt innvendige overflater.

2021:
- Malt innvendige overflater.

Informasjon vedr. oppgraderinger, gitt av eier på befaringsdagen.

Andelsleilighet - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

Nordøstvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 3,8 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner.

Boligblokk bygget i 1988. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong og utfyllende bindingsverk av tre, utvendig pusset og dels kledd med plater. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l. (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himling med malt betong. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,84 m.

- Eier opplyser at leiligheten har blitt malt i 2021 og 2023.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte overflater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, naturstein i dusjhjørnet, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

IKEA kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Ventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

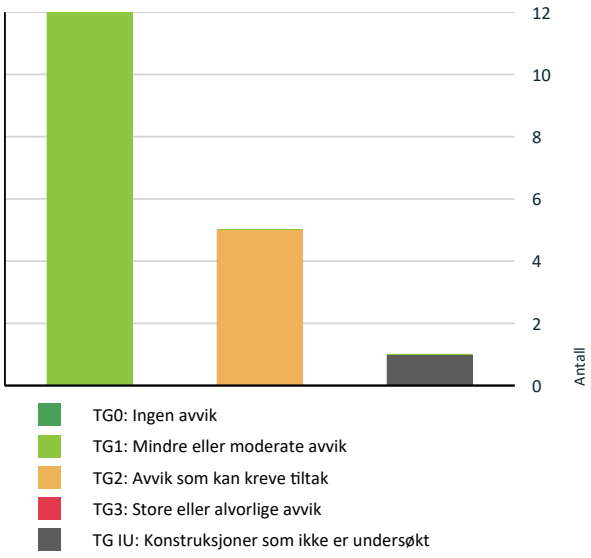
Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1988

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Tilbygg / modernisering

2008	Renovert	Hentet fra Eiendomverdi.no

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags energiglass, prod. 2007.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags energiglass, prod. 2007

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordøstvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 3,8 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1988. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong og utfyllende bindingsverk av tre, utvendig pusset og dels kledd med plater. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l. (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himling med malt betong. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,84 m.

- Eier opplyser at leiligheten har blitt malt i 2021 og 2023.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket er målt gjennom stuerommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

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.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører. Skyvedører til soverommet.

Andre innvendige forhold

Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte overflater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, naturstein i dusjhjørnet, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2008 **Kilde:** Andre opplysninger: Eiendomsverdi.no

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte overflater. Vegger med fliser.

Årstall: 2008 **Kilde:** Andre opplysninger: Eiendomsverdi.no

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulv med fliser, naturstein i dusjhjørnet, elektrisk gulvvarme. Det er målt minimum 25mm høydeforskjell til sluk fra dørterskel.

Årstall: 2008 **Kilde:** Andre opplysninger: Eiendomsverdi.no.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder. Det er stor avstand mellom natursteinene i dusjsonen. Dette gjør at det lett blir riss i fugene mellom steinene.

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett. Riss i fuger mellom naturstein bør holdes under oppsyn for å sikre at det ikke utvikler seg mer.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2008 **Kilde:** Andre opplysninger: Eiendomsverdi.no

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



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2008 **Kilde:** Andre opplysninger: Eiendomsverdi.no

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Det er noe svelling i sideplaten til servantinnredningen.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2008 **Kilde:** Andre opplysninger: Eiendomsverdi.no

3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Ventilator over kokeplass.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator over kokeplass.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

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

Årstall: 2008 **Kilde:** Andre opplysninger: Eiendomsverdi.no

Avløpsrør

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

Årstall: 2008 **Kilde:** Andre opplysninger: Eiendomsverdi.no

Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Årstall: 2008 **Kilde:** Andre opplysninger: Eiendomsverdi.no

Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2008

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

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?
    Nei

Tilstandsrapport





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

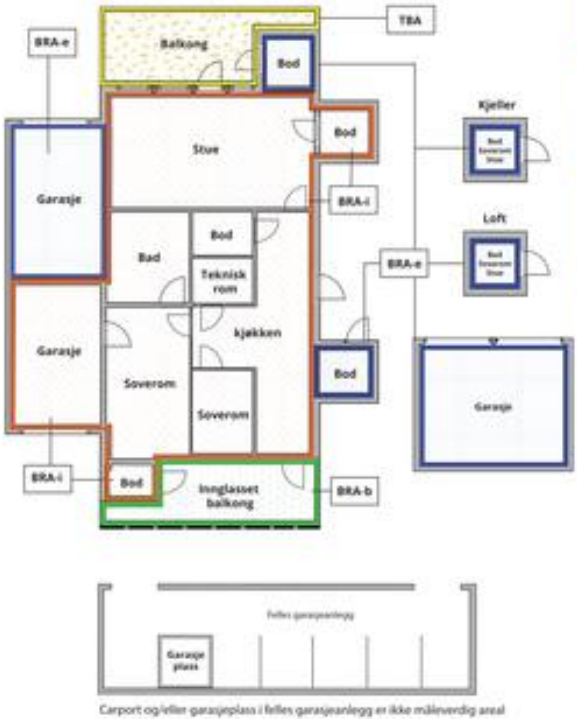
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	36			36	4
Kjeller		5		5	
SUM	**36**	**5**			**4**
SUM BRA	**41**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Entré, bad, soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Fellesareal:

- En bod i fellesarealene på ca. 4,5 m², merket med nr. B202.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se kort sammendrag av tilstand for mer info.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.1.2026	Kenneth Pettersen	Takstingeniør
	Silje Glenna Ruud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	442		0	2076.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sverres gate 9, 0652 Oslo

Hjemmelshaver
Kampenmek 2 Borettslag, org.nr. 892786062

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
39/Kampenmek 2 Borettslag	892786062	39	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS, Org nr. 934 261 585	Silje Glenna Ruud

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
39	5 488	*31.12.2024*	1 031 310	*31.12.2024*

Kommentar
Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring ASA	85872067			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ruud, Silje Glenna	9578-5999-4-2554075	2026-01-20 21:32:08

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
20. jan. 2026

Oppdragsnummer
34-0003/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sverres gate 9, 0652 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Silje Glenna Ruud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. januar 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 85872067
Forsikret i: Gjensidige boligforsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier oppgav i egenerklæringsskjema at det løsnet fliser på bad rett etter innflytting og at Henryk Zbigniew Goral som ble oppgitt som faglært byttet og la nye fliser. Ifølge tilstandsrapport var dette flis på flis gjort i 2014.

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

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

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: -August-september 2021: Rehabilitering av fasade og balkonger (Oslo murmesterbedrift) -Juli 2022: Ny asfaltpapp og nytt dekke balkong (Cenco AS og Oslo murmesterbedrift) -Sommeren 2024: Maling av utside alle vinduer (Alfamalemester) -Mai 2025: Byttet ut heis (Kone)

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Februar-Mars 2023 ved Elektrokompetanse AS -Omlegging av tilførsel for stikk for kjøkkenventilator. -Omlegging av K-rør for tilførsel til bryterpanel i stue pga. kjøleskapsnisje. -Inntrekking av ny kurs til stekeovn -Etablere ny kurs for stekeovn i sikringsskap -Etablere Plejd-dimming for takbelysning p# kjøkken, i stue og p# soverom -Skifte ut stikk for kjøleskap -Etablere stikk o/kjøkkenbenk og for IKEA-lys o/benk (plug-n-play)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Sluttkontroll etter elektrisk arbeide 13.02.2023 ved Thomas Kristiansen, Elektrokompetanse AS

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Februar 2023 ved Moderne VVS AS: Bytte av hovedstoppkran til leiligheten. August 2025: Styret informerte om det var gjort bytte av sikring til varmtvannsvannet. Firmaets navn ble ikke oppgitt.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Vinteren 2025 ved Radonmannen AS: Sensorer plassert i alle leiligheter i 1. og 2. etasje. Resultatene viser at alle målingen er under nivå som tiltak bør gjennomføres i følge DSA. Høyeste årsmiddelverdi 63 Bq/m3 og høyeste måleverdi 84 Bq/m3. De aller flere resultatene er godt under dette igjen. Styret har dokumentasjon.

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Oppdatering fra styret i november 2021 etter rehabilitering utført av Oslo murmesterbedrift: -Fuktskader - felles for alle fasader: Tidligere manglende oppbrett på balkonger og dårlig utførelse av beslag og puss langs sokkel har vært skylden til fuktskadene langs søyler og sokkel og som ble oppdaget tidligere i prosjektet. Oslo Murmesterbedrift har gjort en veldig god jobb i å utbedre disse fuktskadene, og arbeidet og detaljeringen som nå er utført på fasade og balkonger vil kunne forhindre fremtidig fuktskader. De har også gjort utbedringer på fasaden mot bakgård hvor det tidligere har vært festet på store flater med beslag enkelte steder på puss-systemet. Bak disse platene var det en del fukt som de nå har utbedret. Detaljering og utførelse av ny puss og beslag som nå er gjort gjør at fasaden får "puste" slik som den skal, noe som igjen gjør at eventuelle små lokale områder med fukt vil tørke ut.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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 fra befaring 29.10.20 i forbindelse med salg.

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? Tilstandsrapport 29.10.20.

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: 34-0003/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Ruud, Silje Glenna	**2026-01-20**

Identifikasjon

bankID Ruud, Silje Glenna

Signicat

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

Nordvik Bjørvika
v/Bjørnar Hagerup Nilssen
Enebakkveien 17B, 0657 OSLO
E-post: b.nilssen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 34-0003/26 . Vår ref.: 5736-1-39 Dato: 15.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Kampenmek 2 Borettslag
Organisasjonsnr:	892786062
Andelseier:	Ruud, Silje Glenna
Medeier:	
Leilighetsnummer:	39
Adresse:	Sverres Gate 0, 0652 OSLO
Andelsnummer:	39
Gnr.	231
Bnr.	442
Borettsinnskudd:	Kr. 448 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 85872067.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Boligselskapet fraviker ikke reglene for bruksoverlating i hht selskapets vedtekter og i borettslagsloven. Det forutsettes at kjøper selv skal bebo leiligheten, med mindre man kan dokumentere bruksoverlating som nevnt i borettslagslovens ¤ 5.3 5.7. KampenMek2 borettslag er del av Sameiet Sverres gate 5. Sameiet består foruten borettslaget, av garasjer og et næringslokale. IN-ordning: Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.03.xx og 30.09.xx på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Boligselskapet har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån). Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse (evt. tilgodebeløp ved rentenedgang), selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er viktig at megler kontakter forretningsfører før oppgjør finner sted for å få

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207974218
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	46 347 680,76
Innfrielsesdato:	30.08.2048

Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208006517
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	4 296 084,00
Innfrielsesdato:	28.02.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 8 814,39,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Brannvarsling system	80,50	
Lån nr: 9820797421; IN lån 1 - Akonto renter	4 019,87	
Lån nr: 9820797421; IN lån 1 - Akonto avdrag	1 921,82	
Felleskostnader	2 352,21	
Strøm(fellesanlegg)	207,00	
Bredbånd	233,00	

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

Innberetningspliktige inntekter:	452,-
Fradragsberettigede kostnader:	58 151,-
Annen formue:	5 488,-
Gjeld:	1 031 310,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207974218
Restsaldo:	964 856,72
Kapitalkostnader:	5 346,58
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208006517
Restsaldo:	41 937,24
Kapitalkostnader:	315,88
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1 006 793,96,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ole Vegard Tveita pr. e-post: ole.vegard.tveita@obos.no eller telefon: 22 86 58 54.

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.

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Dina Bråthen, e-post:kampenmek2@styrerommet.no

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5736
KAMPENMEK 2 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i KAMPENMEK 2 BORETTSLAG

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:

29. april 2025 kl. 18:00, Tøyen Skole (gå til hovedinngangen).

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. Årsrapport og årsregnskap
5. Godkjenning av møteinnkallingen
6. Fastsettelse av honorarer
7. Energikartlegging
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i KAMPENMEK 2 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteleder velges blant de fremmøtte

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

Fører av protokollen og protokollvitner velges blant de fremmøtte

---

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5736 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

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 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200 000

Sak 7
Energikartlegging

Forslag fremmet av:
Lars Johansen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det bes om mandat til å gjennomføre en energikartlegging av boligselskapet.

Jeg ønsker å konkurranseutsette energikartleggingen ved innhenting av ulike tilbud, gjennomføre befaringer med aktuelle tilbydere, søke støtte fra Enova, inngå kontrakt med beste tilbyder samt bistå ved gjennomførelse av energikartleggingen.

Forutsetninger:

- Innvilget støtte fra Enova (Enova har en støtteordning på maks 50% og støttenivået avhenger av antall boenheter og kostnader for kartleggingen)
- Fri tilgang til tekniske rom og dokumentasjon som kreves for energikartlegging.

Ønsker mandat til å gjennomføre energikartlegging og kjøpe inn tjenester for maks 150 000,-

Resultat:

- Rapport fra energikartlegging med forslag til mulig energireduserende tiltak.

Forslag til vedtak
Godkjent

Sak 8
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Styremedlem 1
- Styremedlem 2

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Varamedlem 1

Styrets årsrapport

Innledning:

Hensikten med denne rapporten er å vise hva styret har jobbet med det siste året. Styreleder er: **Dina Braaten**: *hun tok over som styreleder i august 2024*.
Styremedlemmer er: August Falch Sørheim og Henrietta May Hawkins. Marte Vedde kom inn som nytt styremedlem i august 2024.

Styrets arbeid:

Styret har styremøter èn gang i måneden. På styremøtene delegerer vi arbeidsoppgaver og diskuterer saker som dukker opp.

Dette har vi gjort:

- Økt fokus på kommunikasjon med beboere via Vibbo. Styret får daglig meldinger fra beboere om ulike spørsmål og vi har prioritert å gi beboerne raskere svar på henvendelser.

- Styret har prosjektledet og jobbet med byggearbeidet i bakgården.

- Startet med radon-målinger.

- Byttet ytterdører etter reklamasjon fra fasadearbeid.

- Brannoppfølging: kontaktet og følge opp alle beboere som ikke har batteri i varslere. Sørget for at rømningsveier er fri og at brannutstyr i fellesarealet funker.

- Kommunikasjon og oppfølging av vaktmester

- Styret maler jevnlig over tagging på ytterveggen. Vi pynter også til jul med lys og juletre i bakgården.

- Følge opp søknad om 15 000 kr i grønne midler til beplantning i bakgården

- Rapportering av bomiljøtilskudd for byggearbeidet i bakgården (500 000kr).

- Reduksjon av restavfallsdunker og økning av pappdunker.

- Oppfølging av manglende innbetaling av felleskostnader fra Fiba AS.

- Følge opp og involvere oss i byggesak i Håkonsgate

- Følge opp service og arbeid på heis

- Oppdatere ringeklokker med navn på nye beboere og svare på spørsmål fra eiendomsmeglere ifbm salg av leiligheter i bygget.

KAMPENMEK 2 BORETTSLAG
ORG.NR. 892 786 062, KUNDENR. 5736

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.
Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. 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	2 024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 035 715**	**1 419 756**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 110 764	2 506 921
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 164 623	-1 301 757
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-600 000	-1 620 337
Innsk. øremerk. bankkto		-26 457	-9 575
Uttak øremerk. bankkto		381 033	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		93 284	40 707
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-205 999**	**-384 042**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**829 715**	**1 035 715**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 010 217	1 575 189
Kortsiktig gjeld	-180 502	-539 475
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**829 715**	1 035 714

KAMPENMEK 2 BORETTSLAG
ORG.NR. 892 786 062, KUNDENR. 5736

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		3 897 822	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	3 522 056	6 927 797	7 226 000	8 351 000
Andre inntekter	3	572 188	98	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 992 066**	**6 927 895**	**7 226 000**	**8 351 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-28 000	-28 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-29 660	-12 605	-10 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-142 940	-135 935	-140 000	-147 000
Konsulenthonorar	7	-747 263	-107 165	-120 000	-120 000
Drift og vedlikehold	8	-1 033 018	-917 717	-1 063 000	-1 144 000
Forsikringer		-28 762	-40 229	-42 000	-33 000
Kommunale avgifter	9	-840 164	-744 286	-833 000	-943 000
Kostnader sameie		-620 523	-481 236	-426 000	-508 000
Energi/fyring		-356 388	-388 876	-500 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-188 496	-174 636	-183 000	-198 000
Andre driftskostnader	10	-183 732	-165 518	-207 000	-190 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 399 145**	**-3 396 404**	**-3 752 000**	**-3 924 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**3 592 921**	**3 531 491**	**3 474 000**	**4 427 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		600 000	1 620 337	0	0
DRIFTSRESULTAT		**4 192 921**	**5 151 828**	**3 474 000**	**4 427 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	56 637	49 567	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-3 138 794	-2 694 474	-3 083 000	-3 079 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 082 157**	**-2 644 908**	**-3 073 000**	**-3 069 000**
ÅRSRESULTAT		**1 110 764**	**2 506 921**	**401 000**	**1 358 000**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 110 764	2 506 921		

KAMPENMEK 2 BORETTSLAG
ORG.NR. 892 786 062, KUNDENR. 5736

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	147 411 000	147 411 000
Tomt		16 000 000	16 000 000
Øremerkede bankinnskudd		0	354 576
SUM ANLEGGSMIDLER		**163 411 000**	**163 765 576**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35 673	493
Forskuddsbetalte kostnader		5 407	0
Andre kortsiktige fordringer	14	10 177	40 459
Driftskonto OBOS-banken		127 555	803 080
Driftskonto OBOS-banken II		7	7
Sparekonto OBOS-banken		831 398	731 151
SUM OMLØPSMIDLER		**1 010 217**	**1 575 189**
SUM EIENDELER		**164 421 217**	**165 340 765**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 75 * 5 000		375 000	375 000
Annen egenkapital	15	62 823 843	61 713 079
SUM EGENKAPITAL		**63 198 843**	**62 088 079**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	55 295 588	57 060 211
Borettsinnskudd	17	45 572 800	45 572 800
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	173 485	80 201
SUM LANGSIKTIG GJELD		**101 041 873**	**102 713 212**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		97 280	113 513
Leverandørgjeld		66 332	53 791
Påløpte renter		16 890	273 083
Påløpte avdrag		0	99 200
Annen kortsiktig gjeld		0	-112
SUM KORTSIKTIG GJELD		**180 502**	**539 475**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**164 421 218**	**165 340 765**
Pantstillelse	18	169 572 800	169 572 800

Garantiansvar	19	6 642	31 230

Oslo, 27.02.2025
Styret i Kampenmek 2 Borettslag

Dina Bråthen Henrietta May Hawkins Marte Vedde

August Falch Sørheim

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Kapitalkostnader IN I	3 891 524
Felleskostnader	2 928 048
Strøm (fellesanlegg)	309 804
Bredbånd	170 100
Brannvarsling system	105 372
Reg.kapitalkostnader IN-lån	6 298
Bredbånd hybel	4 536
Eiendomsskatt	4 196
Overført til kapitalkostnader	-3 897 822

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 522 056**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturert seksjonseier i s.5948	57 188
Oslo kommune bomiljøtilskudd	500 000
Tilskudd	15 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**572 188**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 200**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 200 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 29 660.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 235
Andre konsulenthonorarer, Obos Prosjekt	-21 311
Andre konsulenthonorarer, Plan- Og Bygningsetaten	-7 680
Andre konsulenthonorarer, Nordisk Innemiljø AS	-705 037
SUM KONSULENTHONORAR	**-747 263**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-649 659
Drift/vedlikehold VVS	-9 943
Drift/vedlikehold elektro	-18 125
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 149
Drift/vedlikehold heisanlegg	-203 128
Drift/vedlikehold brannsikring	-127 833
Kostnader dugnader	-10 181
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 033 018**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-4 201
Vann- og avløpsavgift	-512 280
Renovasjonsavgift	-323 683
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-840 164**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 407
Annet driftsmateriale	-5 887
Lyspærer og sikringer	-1 707
Renhold ved firmaer	-131 764
Andre fremmede tjenester	-27 135
Andre kontorkostnader	-6 424
Telefon u/mva	-2 235
Bank- og kortgebyr	-3 174
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-183 732**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	38 163
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	479
Andre renteinntekter	17 995
SUM FINANSINNTEKTER	**56 637**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-3 138 723
Renter på leverandørgjeld	-71
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 138 794**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2008	147 411 000
SUM BYGNINGER	**147 411 000**

Tomten ble kjøpt i 2008.
Gnr.231/bnr.442
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	10 177
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**10 177**

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	14 041 360
Egenkapital fra IN tidligere	57 103 848
Egenkapital fra IN 2024	600 000
Reduksjon EK fra IN	-8 921 365
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**62 823 843**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2008	-117 838 200	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	8 284 153	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 012 983	
Nedbetalt tidligere, IN	57 103 848	
Nedbetalt i år, IN	600 000	
		-50 837 216
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2022	-4 929 069	
Nedbetalt tidligere	319 057	
Nedbetalt i år	151 640	
		-4 458 372
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-55 295 588**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2008	-45 572 800
SUM BORETTSINNSKUDD	**-45 572 800**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	45 572 800
Pantelån	100 868 388
Påløpte avdrag	0
Beregnede IN-forpliktelser	48 782 483
TOTALT	**195 223 671**

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

Bygninger	147 411 000

Tomt	16 000 000
TOTALT	**163 411 000**

NOTE: 19
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 83,65 % av Sverresgt 5 Sameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Sverresgt 5 Sameie. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Sverresgt 5, og utgjør kr 6 642

Selskapets andel i Sverresgt 5 Sameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Sverresgt 5 Sameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i KAMPENMEK 2 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KAMPENMEK 2 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3QA8A-GSOZ4-CG111-KHPA0-VSYHE-PSZ3A

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-05 19:39:29 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 3QA8A-GSOZ4-CG111-KHPA0-VSYHE-PSZ3A

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25
Selskapsnummer: 5736 **Selskapsnavn:** KAMPENMEK 2 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for KAMPENMEK 2 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 892786062
Møtet ble avholdt 29. april kl. 18:00, Tøyen Skole (gå til hovedinngangen).

Antall stemmeberettigede som deltok: 18
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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Møteleder velges blant de fremmøtte

✓ **Vedtatt.**

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:
Ole Vegard Tveita velges som fører av protokollen og Vilde Haugsnes velges som protokollvitne

✓ **Vedtatt.**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

5. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 200 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Energikartlegging

Fremmet av: Lars Johansen

Det bes om mandat til å gjennomføre en energikartlegging av boligselskapet.

Jeg ønsker å konkurranseutsette energikartleggingen ved innhenting av ulike tilbud, gjennomføre befaringer med aktuelle tilbydere, søke støtte fra Enova, inngå kontrakt med beste tilbyder samt bistå ved gjennomførelse av energikartleggingen.

Forutsetninger:

- Innvilget støtte fra Enova (Enova har en støtteordning på maks 50% og støttenivået avhenger av antall boenheter og kostnader for kartleggingen)
- Fri tilgang til tekniske rom og dokumentasjon som kreves for energikartlegging.

Ønsker mandat til å gjennomføre energikartlegging og kjøpe inn tjenester for maks 150 000,-

Resultat:

- Rapport fra energikartlegging med forslag til mulig energireduserende tiltak.

Benkeforslag:
Saken videresendes til behandles av kommende styret uten realitetsbehandling. Og stemmes eventuelt over ved neste generalforsamling.

> **Forslag til vedtak:**
> Saken videresendes til behandles av kommende styret uten realitetsbehandling. Og stemmes eventuelt over ved neste generalforsamling.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Vilde Haugsnes
Jostein Falch Kvaal

Følgende stilte til valg:
Vilde Haugsnes
Jostein Falch Kvaal
Audun Vasland
Linda Beatrice Aarvik

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Audun Vasland

Følgende stilte til valg:
Audun Vasland
Linda Beatrice Aarvik

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Øyvind Slåke
Jon Reidar Øyan

Følgende stilte til valg:
Øyvind Slåke
Jon Reidar Øyan

Transaksjon 09222115557545733039 Signert VH

Protokoll til årsmøte 2024 for Kampenmek 2 Borettslag

Organisasjonsnummer: 892786062
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 12. mars kl. 09:00 til 15. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 37.

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:**
> Rådgiver i OBOS velges som møteleder/moderator for årsmøte.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Dina Bråthen velges som protokollvitne.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 200 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Avvikling av vedlikeholdsfond

Borettslaget har idag 2 forskjellige sparekontoer. Den ene heter sparekonto, den andre heter vedlikeholdskonto.

Den står ca 350 000 på vedlikeholdskonto, og styret ønsker at denne avvikles og at alt føres over på sparekonto. Dette er pga uttak fra vedlikeholdskonto krever årsmøtevedtak, og denne praksisen gjør det rett å slett bare tungvint for styret å disponere disse midlene.

Det er også kostnader forbundet med å skaffe et årsmøtevedtak. Så det kan i teorien fort påløpe 10 000,- bare for å kunne ta ut penger fra en konto, pluss at det går en hel kveld. Dette blir litt for arkaisk praksis for styret.

Pga det er i denne sammenheng såpass liten sum på vedlikeholdskonto, ønsker styret at disse settes over på sparekonto.

Rentevilkårene er tilnærmet identisk på begge kontoer.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedlikeholdsfond avvikles, og midlene føres over på sparekonto.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Dina Bråthen (28 stemmer)
Henrietta May Hawkins (29 stemmer)
August Falch Sørheim (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Dina Bråthen
Henrietta May Hawkins
August Falch Sørheim

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Lars Johansen (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lars Johansen

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for KAMPENMEK 2 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 892786062
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 29. august kl. 09:00 til 1. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 34.

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Rådgiver i OBOS, Ole Vegard Tveita velges til digital møteleder/administrator.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Lars Johansen og August Falch Sørheim velges til å signere protokollen

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Dina Bråthen (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Dina Bråthen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Marte Vedde (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marte Vedde

Husordensregler KampenMek 2 Borettslag

Sist endret på generalforsamling 24. mars 2020

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for borettslaget.

§ 1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget!

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver andelseier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro mellom 22.00 og 07.00 natt til ukedag, og mellom 23.00 og 10.00 natt til lørdag og søndag/helligdager. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Vertskapet plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje og lignende) i fellesarealet senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs. Samtaler og musikk fra balkongene høres godt inn i nærliggende leiligheter, vis hensyn til naboen.

Ingen boring eller støyende arbeider i leilighetene før klokken 12.00 på søndager og helligdager.

Røyking på borettslagets innvendige fellesarealer og utvendige svalganger er ikke tillatt.

§ 3. Orden

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle den enkelte seksjonseier til dugnad.

§ 4. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes i gangområder, trapper og avsatser, verken inne eller ute. Bruk sykkelparkeringen eller egen bod. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene eller garasjen. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene eller garasjen.

Røyksneiper skal ikke kastes fra leilighetene over i etasjene - leilighetseierne/leierne har ansvar for dette. Styret oppfordrer alle til å vise nødvendig hensyn til naboer og eiendom.

Utearealene tilhører sameiet og ikke den enkelte leilighet. Beplantningen vedlikeholdes av sameiet. Utearealene og balkongene skal holdes frie for søppel og avfall. Kun gass- og elektrisk grill kan brukes på balkongene. Taket på sykkelparkeringen er ikke et bruksareal.

§ 5. Bruk av bakgården

Man skal rydde opp etter seg, og bidra til å holde bakgården pen og ryddig. Ved bruk av bakgården skal man vise hensyn til andre beboere.

Sykler og andre fremkomstmidler skal kun parkeres under taket ved sykkelparkeringen. Parkering av bil i bakgården er ikke tillatt.

Sykler og andre fremkomstmidler skal trilles gjennom portrommet. Motoriserte fremkomstmidler skal i tillegg også trilles i bakgården. Rullestoler og tilsvarende hjelpemidler for bevegelseshemmede er unntatt fra denne regelen.

Man må utvise varsomhet og tenke på brannsikkerhet ved bruk av grill.

Lufting av hund i bakgården er ikke tillatt, og hunder får ikke gjøre sitt fornødne i bakgården. Gjennomgang med hund i bakgården er tillatt.

Vasking av sykler, barnevogner mm henvises til plassen til venstre for kjøreporten, der det er avløpsrist. Styret tillater bruk av vannkranen ved teknisk rom, men beboer må selv skaffe krannøkkel. Påse at kranen stenges skikkelig etter bruk slik at det ikke drypper. I vinterhalvåret vil kranen stenges. Vask av bil i bakgården tillates ikke.

§ 6. Dyrehold

Dyrehold skal søkes om til styret. Styret kan ikke avslå søknaden med mindre det foreligger tungtveiende hensyn til dette. Dyrehold skal uansett ikke være til sjenanse for andre i borettslaget. Lufting i bakgården er ikke tillatt, og hunder skal holdes i bånd i fellesarealene.

§ 7. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere. Det er ikke tillatt å deponere annet enn alminnelig husholdningsavfall i søppelrommet. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne, skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt. Reduser volumet på søppel så godt det lar seg gjøre før det kastes. Glass og hermetikk, samt aviser, papp og papir skal kastes i særskilte containere. For å unngå tilstrømming av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 8. Postkasseskilt

Hver enkelt andelseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen. Kun originale skilt bestemt av styret godtas. Ved melding fra OBOS om ny eier/leietaker bestiller styret nytt postkasseskilt.

§ 9. Balkonger

Andelseier er selv ansvarlig for vedlikehold av egen balkong. Skilleveggene i glass mellom balkonger tilhører fellesarealet.

§ 10. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Ved skader oppstått i leiligheten som kan lastes andelseieren, skal andelseieren selv betale egenandelen, selv om skaden dekkes av borettslagets felles forsikring.

Beboeren må sørge for at sluk i baderommet regelmessig renses slik at det ikke blir tett.

§ 11. Felles signalanlegg

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio- og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget. Utvendig parabolantenne er ikke tillatt.

§ 12. Energisparing

For å holde sameiet energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater bodrommene. Bruk varmtvann med fornuft.

§ 13. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt andelseier plikter å påse at brannslangen (montert inne i kjøkkenskapet under vasken) holdes i orden og at det er en eller flere fungerende røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Andelseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år. Andelseier plikter å gjøre seg kjent med alternative utganger ved en eventuell brann.

§ 14. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§ 15. Erstatningsansvar

Andelseier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Andelseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres borettslagets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

Ved skader oppstått i leiligheten eller på fellesarealet som kan lastes andelseieren, skal andelseier selv betale egenandelen, selv om skaden dekkes av borettslagets felles forsikring.

Vedtekter
for
KampenMek 2 Borettslag
Org. nr. 892 786 062

Vedtatt på stiftelsesmøte den 12.06.2008
Sist endret på generalforsamling 11.05.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

KampenMek 2 Borettslag 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 5000,-.

(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 ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 10 % av andelene.

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Hver andel disponerer også en bod i borettslagets bodområder. Hvilken bod andelen disponerer, finner man i vedtektenes vedlegg «vedtatt disponering av boder i KampenMek 2 borettslag».

(5) 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) Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut eller overlate bruken til andre i inntil 30 døgn per år, ofte omtalt som korttidsutleie. Dette regulerer tjenester som Airbnb, men også vederlagsfritt utlån av boligen. Dersom kortidsutleien medfører urimelig sjenanse eller ulempe for øvrige beboere, kan det medføre sanksjoner i henhold til vedtekter og husordensregler.

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

(7) 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 innglassing av balkong/terrasse mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) Alle bygningsmessige arbeider skal søkes til styret før arbeidet starter. Søknaden skal være skriftlig, og det skal mottas skriftlig godkjennelse fra styret før arbeid igangsettes. Styret kan kreve tilbakestillelse av arbeid om godkjennelse ikke foreligger.

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) Dersom andelen har innglasset balkong/terrasse, faller alt vedlikeholdsansvar for konstruksjonen, inkludert glasselementene, på andelseier. Vedlikeholdsansvaret omfatter vedlikehold av ytre deler av konstruksjonen, samt utbedring av alle skader som oppstår som følge av oppføring eller bruk av konstruksjonen.

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

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

(9) 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, erstatning og forsikring

(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.

(5) Egenandelen på borettslagets forsikring skal belastes den andelseieren som er ansvarlig for skaden, eller om skaden oppstår innenfor andelshavers andel i borettslaget.

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 minimum 2 andre medlemmer. Generalforsamlingen kan velge inntil 2 varamedlemmer til styremedlemmene.

(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 kan 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.

(4) Innkalling til årsmøte og annen informasjon kan sendes ut elektronisk til de som har registrert e-post adresse hos styret. Om andelseier ønsker å reservere seg mot dette må det aktivt gis varsel til styret om at all informasjon skal gå via vanlig postgang.

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. Disponering av boder i KampenMek 2 borettslag

Bod-nr	*Disponert av*
B-001	Andel 61
B-002	Andel 48
B-003	Andel 76
B-004	Andel 25
B-005	Andel 5
B-006	Andel 9
B-007	Andel 43
B-008	Andel 14
B-009	Andel 70
B-010	Andel 1
B-011	Andel 6
B-012	Andel 75
B-013	Andel 41
B-014	Andel 64

Bod-nr	*Disponert av*
B-116	Andel 35
B-117	Andel 51
B-118	Andel 54
B-119	Andel 12
B-120	Andel 2
B-201	Andel 21
B-202	Andel 39
B-203	Andel 18
B-204	Andel 23
B-205	Andel 26
B-206	Andel 19
B-207	Andel 20
B-301	Andel 33
B-302	Andel 30

B-015	Andel 3
B-016	Andel 4
B-017	Andel 60
B-018	Andel 28
B-019	Andel 67
B-020	Andel 47
B-021	Andel 72
B-022	Andel 7
B-023	Andel 8
B-024	Andel 74
B-101	Andel 38
B-102	Andel 15
B-103	Andel 36
B-104	Andel 13
B-105	Andel 27
B-106	Andel 17
B-107	Andel 22
B-108	Andel 24
B-109	Andel 31
B-110	Andel 45
B-111	Andel 65
B-112	Andel 73
B-113	Andel 10
B-114	Andel 16
B-115	Andel 71

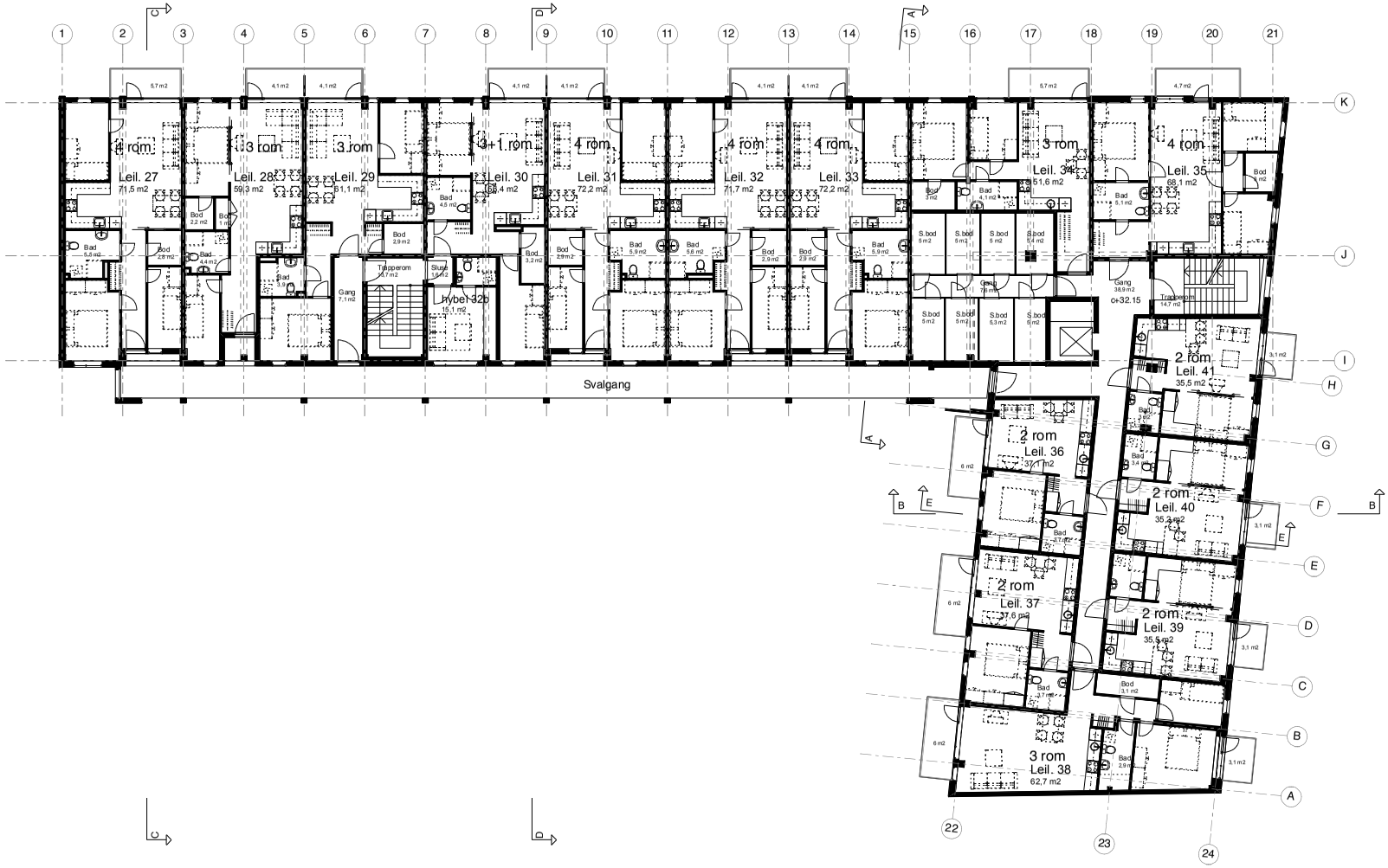
B-303	Andel 34
B-304	Andel 40
B-305	Andel 29
B-306	Andel 66
B-307	Andel 32
B-308	Andel 37
B-401	Andel 53
B-402	Andel 42
B-403	Andel 55
B-404	Andel 69
B-405	Andel 44
B-406	Andel 50
B-407	Andel 52
B-408	Andel 49
B-501	Andel 46
B-502	Andel 59
B-503	Andel 63
B-504	Andel 68
B-505	Andel 57
B-506	Andel 56
B-507	Andel 58
B-508	Andel 62

PULS

N

Vedlegg E-10

3.etasje, 15 leiligheter. BRA leil. 829,5 m2
6 stk. 4-roms (1 stk. 3+1)
4 stk. 3-roms
5 stk. 2-roms



			En leilighet fjernet. Leil. 27-28 og 31 til 41 er endret.	MÅL	SIGN	Rammesøknad	TILTAKSHAVER
B	15/06-06	TR	To sportsboder er fjernet.	1:200	BS		FIBA Eiendom AS
A	01/03-06	TR	Oppdatert, kote påført	DATO	TEGN. NR.		Inkognitogaten 12
KORR	DATO	KONTR		21/11-05	A 02-208		

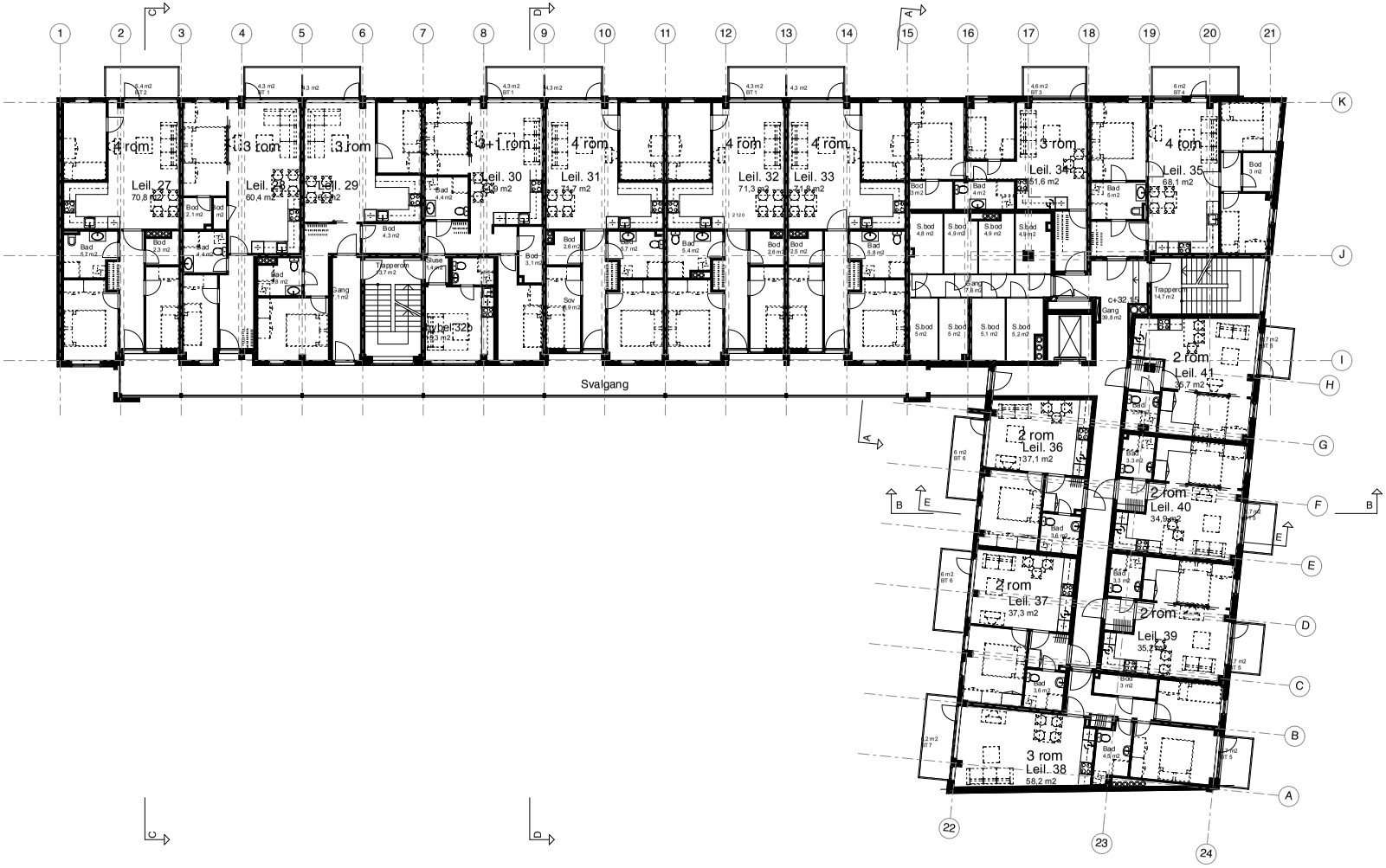
ADRESSE: Sverres gate 5
TEGNING: PLAN 3. etasje

PULS arkitekter as - borgenv 66 - postboks 135 vinderen - 0319 oslo - t: 21 69 99 00 - f: 21 69 99 01

PULS

Vedlegg E-3

3.etasje, 15 leiligheter. BRA leil. 829,5 m2
6 stk. 4-roms (1 stk. 3+1)
4 stk. 3-roms
5 stk. 2-roms



C	03/06-08	SAS	Div. planjusteringer	MÅL	SIGN	Rammesøknad	TILTAKSHAVER
B	15/06-06	TR	En leilighet fjernet. Leil. 27-28 og 31 til 41 er endret. To sportsboder er fjernet.	1:200	Britt Sørlie		Fiba Eiendom AS
A	01/03-06	TR	Oppdatert, kote påført	DATO	TEGN. NR.		Inkognitogaten 12
KORR	DATO	KONTR		21/11-05	02-208		ADRESSE Sverresgate 5
							TEGNING PLAN 3. etasje

PULS arkitekter as - borgenv 66 - postboks 135 vinderen - 0319 oslo - t: 21 69 99 00 - f: 21 69 99 01

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
[illegible]
JOD/tfn

Oslo, den 14. juni 1989

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider)

Arbeidsted
Sverres gate 9-9B-11

Journalnr.
85/155

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
1.6.89

Bygningens art
Verksted- og kontorbygning.

Byggherre
A/S Sverresgt. 3,v/Vitalis A/S, Øvre Slottsgt. 12, 0157 OSLO 1.

Byggemester
Borring og Rognerud, Rådg. Ing. A/S, Nørgeslandsvn. 25, 0167 OSLO 1.

Ansvarshavende
Bjørn Bøv, c/o Arvid Skar A/S, Garver Ytterborgsvei 96, 0977 OSLO 9.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt [illegible] og gjelder ikke for [illegible] sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Jan O. Davidsen

Det gjøres merksom på at byggeloven § 112 pkt. 1.-2. bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygning vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har vært.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Puls Arkitekter AS
P.b. 135 Vindern
0319 OSLO

Dato: 19.03.2014

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200513818-103 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Annelise Christiansen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SVERRES GATE 5	Eiendom:	231/442/0/0
Tiltakshaver:	Fiba Eiendom AS	Adresse:	Inkognitogata 12, 0258 OSLO
Søker:	Puls Arkitekter AS	Adresse:	P.b. 135 Vindern, 0319 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

FERDIGATTEST - SVERRES GATE 5

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Sluttrapport for forurenset grunn må sendes inn til plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering er stilt i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.03.2014 av:

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: 1315.01.01357
Org nr.: 971 040 823 MVA

Annelise Christiansen - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Fiba Eiendom AS, Inkognitogata 12, 0258 OSLO

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB/BYGN	Carport (34 biler)				JOUR.NR.	85/100377
ADRESSE	Sverres gate 3-11				GNR./BNR.	231/0440
BYGGHERRE	A/S Sverres gate 3				BYGN.ENR.NR	
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	GODKJENT	IBRUKTILL.	BRUKSTILL.	FERD.BEMÅT.	
		08.07.85			28.11.88	

I siste mangelmelding av 07.03.90 etterlyses godkjenning bet. pkt. A som er godkj. av ansvarshavende; dette etter at ferdigbesikt. ble holdt 28.11.88.

I int. notat av 12.07.91(?) står:"denne skal vel f.øvr ?"
Dette besvares med "hvis pkt. 1 er etterkommet, det er gitt frist til 01.01.92). Punktet det siktes til må være ansv.havende.

NB! I mappen lå en tegning med påtegning "leggast i mappe 86/589".

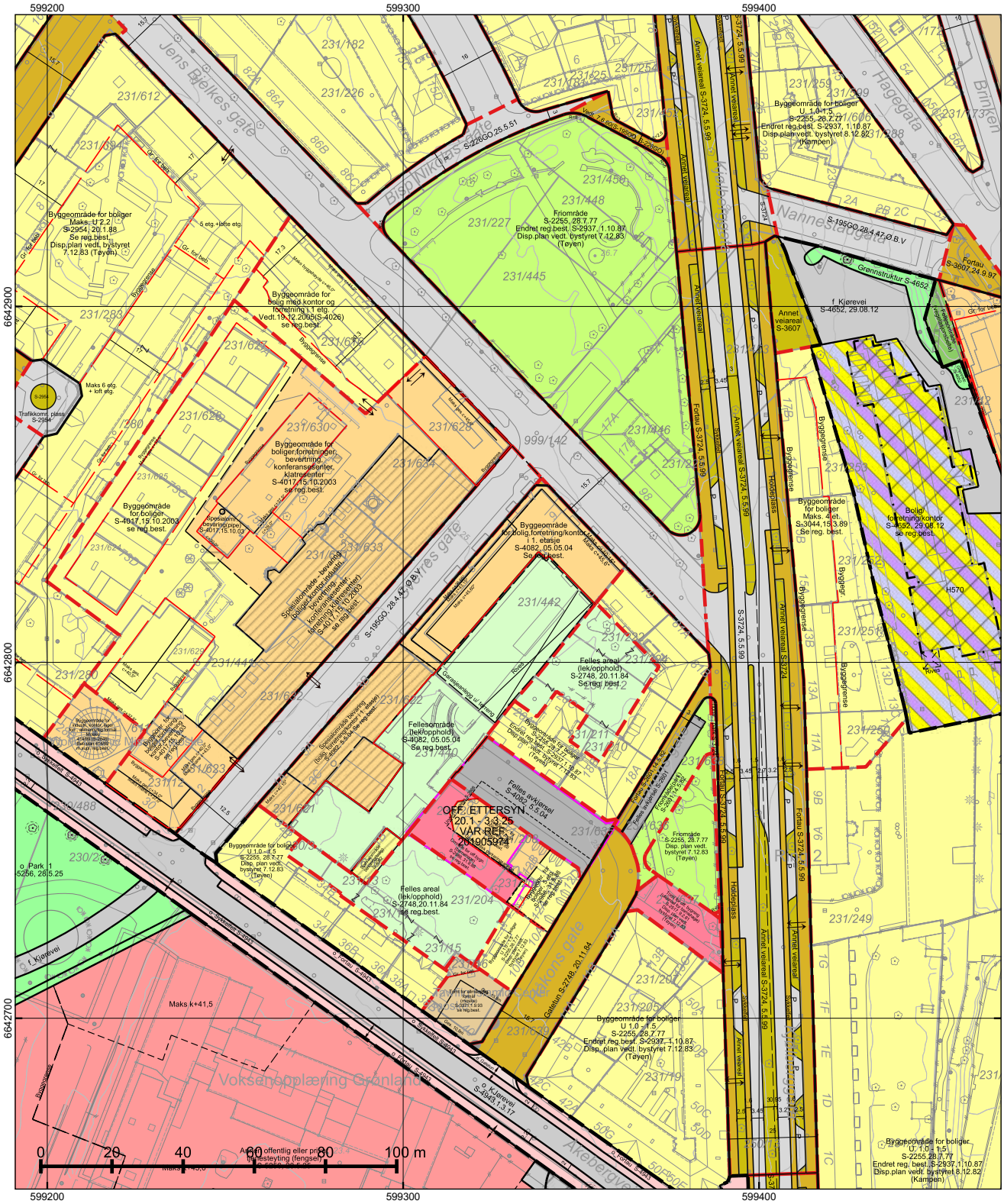
Det er ingen grunn til å fortsette denne saken, og den henlegges uten ferdigattest.

05.03.93

Jan Otto Strøm

REG/MELD	GAB	SKATTETAKST	VANNAVGIFT	KONTROLL	KONTROLL	RENSKTIG.
V.E.PROSJ.	X					

ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDL. (FASE 1)		FERDIGBEHANDLING (FASE 2)	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTERES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST			05.03.93	
SAKEN UTGÅR: MAKULERES / ARKIVERES				
KANSELLERES OG SENDES FILMARKIV			05.03.93	
SAKEN FORFØLGES I FASE 2				



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

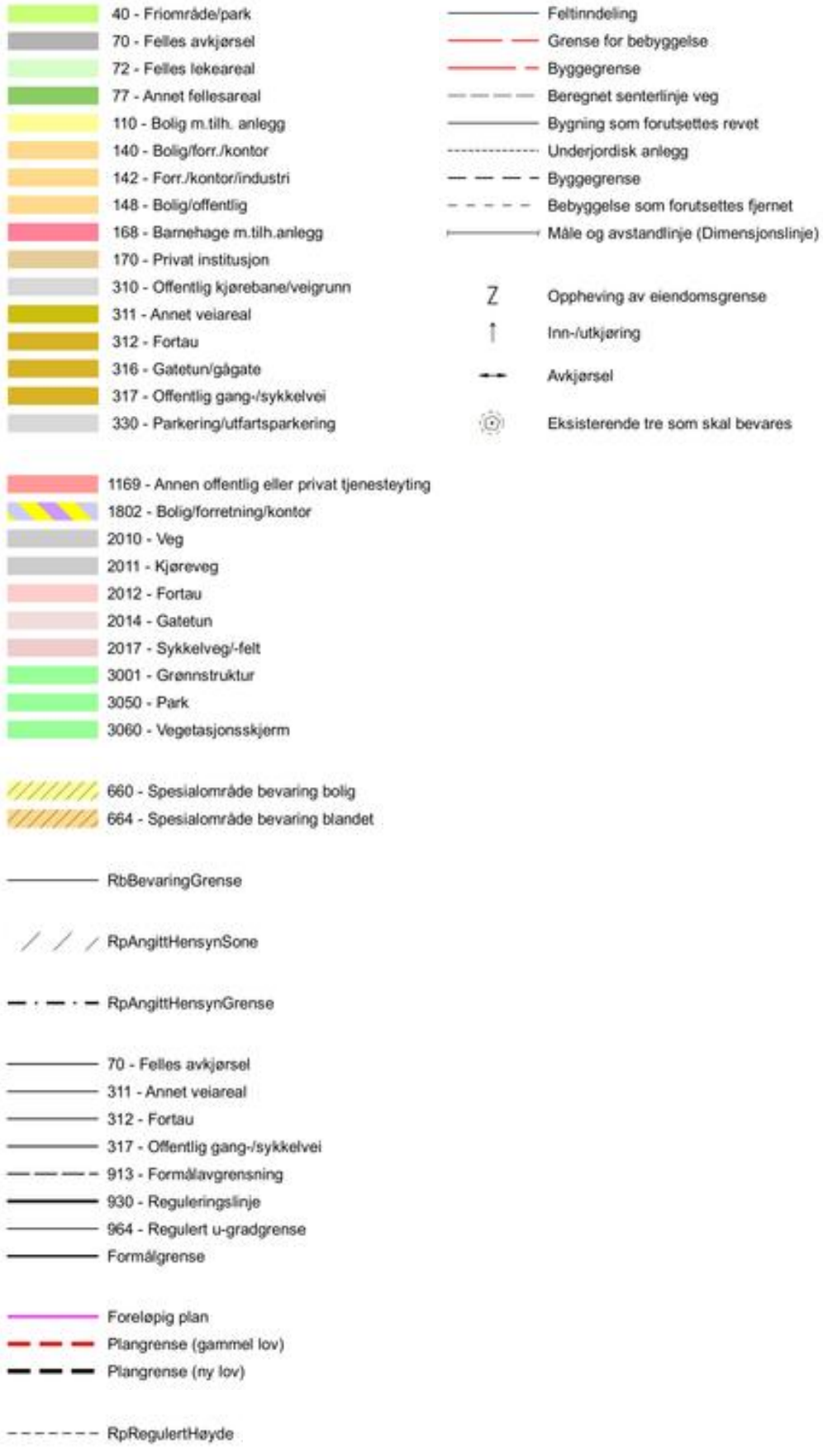
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

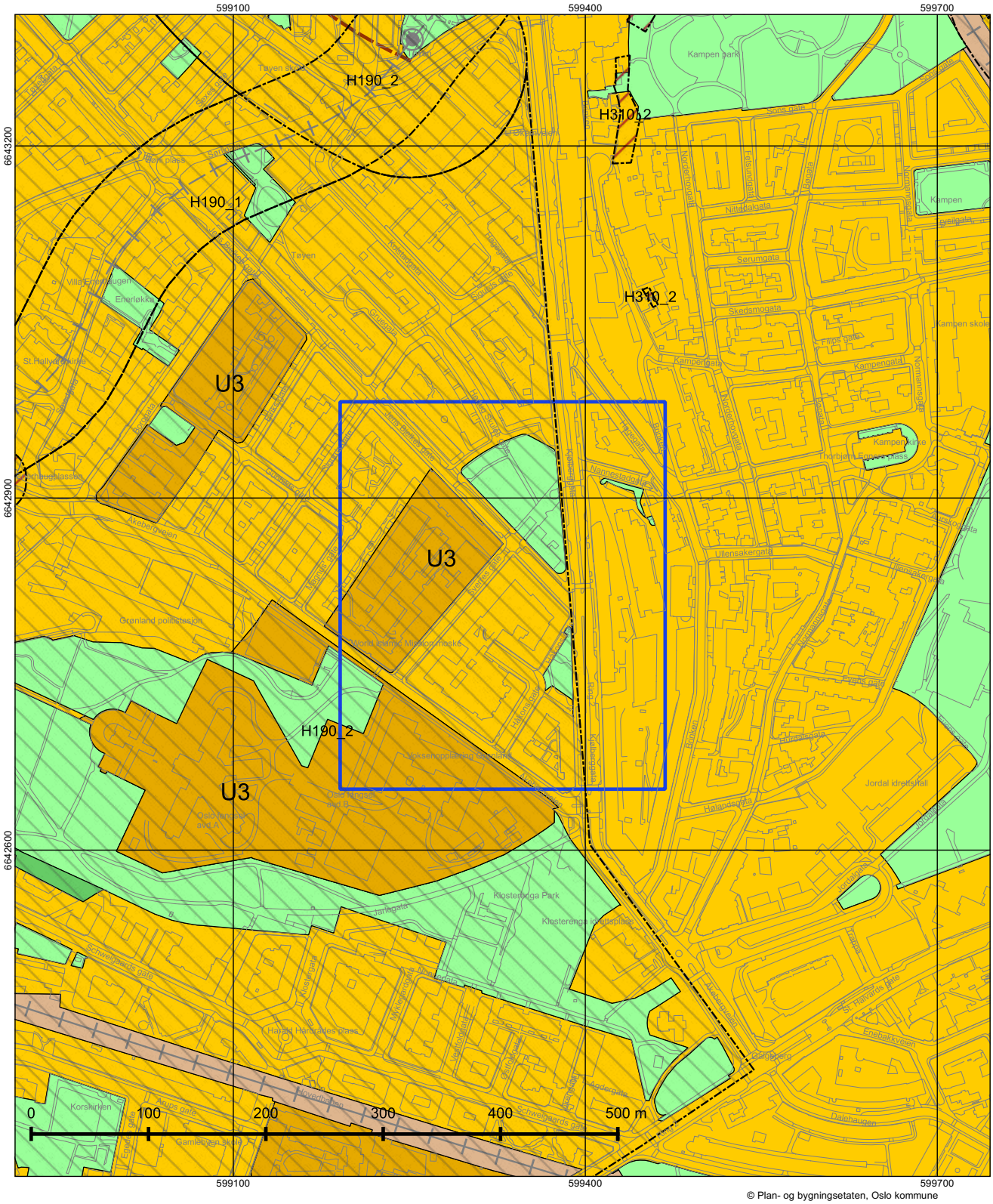
PlottID/Best.nr: 151766/ 86525102
Deres ref.:
Adresse: Sverres gate 9
Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/442

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151766/86525102
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Fakturabruker
SVERRES GATE 9

Dato: 16.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525102
8936818

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.231 BNR. 442

Vi viser til bestilling av 20260116 for SVERRES GATE 9.

GNR. 231 BNR. 442

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.10.1893.

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

2083 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


599300
599350
77
231/628
999/142
17A
231/446
17B
231/634
14
6642850
98
7
9
231/633
Sverres gate
5
231/442
79
81A
231/222
6642800
231/224
3B
231/622
231/212
20C
20A
22
231/211
231/210
231/440
20B
18B
18A
Håkons gate
16
231/209
14
231/208
231/635
231/636
599350
6642750
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 16.01.2026 Målestokk 1: 500

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

S-4082

Sverres gate 3-5 Byggeområde for bolig med forretning og spesialområde bevaring.

Vedtaksdato: 05.05.2004

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200110670

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200110670

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SVERRES GATE 3 OG 5, GNR. 231, BNR. 440 og 442.

§ 1. *Planens avgrensning*
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket IIP 00240, datert 24.09.2002.

§ 2. *Formål*
Området reguleres til:
- Byggeområde for bolig med forretning / kontor i 1. etasje
- Spesialområde bevaring (bolig med forretning / kontor i 1. etasje)
- Fellesområde (felles avkjørsel) og (lek / opphold)
- Kombinasjon (bolig og fortau)

§ 3. *Byggeområde for bolig med forretning / kontor i 1. Etasje*
Ny bebyggelse skal oppføres i henhold til byggelinjer/-grenser og maksimale gesimshøyder som vist på plankartet. Maksimal T-BRA = 6400 m^2. Arealer helt eller delvis under terreng medtas ikke i T-BRA.
Garasjeanlegg under hevet gårdsrom regnes ikke med i T-BRA.
Forretning/ kontor kan kun etableres i første etasje mot gate. I øvre del av Sverres gate skal det etableres forretning / kontor i første etasje mot gate.

Ved ombygging av industribebyggelse kan svalganger, balkonger og heis/trappehus legges utenfor byggegrensen mot bakgård. Ved eventuell riving skal all ny bebyggelse plasseres innenfor byggegrensen.

Vertikale bygningselementer i fasaden i byggelinje mot gate kan tillates over maksimal gesimshøyde opptil kote +46.10 i inntil 35 % av den enkelte fasades lengde, og kan ikke være mer enn 8 m. Mindre heishus/trappehus og tekniske anlegg kan etableres maksimalt 2,5m over maks høyde, og samlet ikke utgjøre mer enn 20 % av total takflate. Dette skal utføres som del av den arkitektoniske helheten og ligge tilbaketrukket fra gate minst 2 meter fra gesims på kote +45,60. Skjermvegger og rekkverk kan tillates over gesimshøyde, når dette er utformet i harmoni med bebyggelsen forøvrig.
Balkonger på byggets eksisterende fasade mot gate kan tillates oppført i inntil 1,5m utenfor byggelinje.
Balkonger på inntrukne bygningsvolumer mot gate kan tillates med maks dybde 2m.
Utkraget bygningsdel kan tillates oppført utenfor byggelinje på hjørnet Sverres gate/Jens Bjelkes gate i forlengelse av fasadeliv. Minste frie høyde over bakken = 3,00 m.
Ny bebyggelse skal ha flate tak, der takterrasser kan etableres.
Ny bebyggelse skal utformes som en tilpasset kontrast til den bevaringsverdige bebyggelsen.

Det tillates ingen 1-roms leiligheter, det skal være maksimum 30 % 2-roms leiligheter, minimum 35 % 4-roms leiligheter og større og resten 3-roms leiligheter. Boliger mot Sverres gate skal være gjennomgående belyst, men i hjørnet Sverres gate / Jens Bjelkes gate tillates ensidig orienterte leiligheter. Det tillates ikke boenheter i første etasje mot Jens Bjelkes gate.

§ 4. *Spesialområde bevaring (bolig med forretning / kontor i 1. etasje)*
Bygningene tillates ombygd innenfor eksisterende hovedvolumer. Gesims og mønehøyder skal ikke endres. Bygningens eksteriørmessige karakter skal opprettholdes eller gis en utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Takvinduer tillates liggende i takflate.
Minimum 1/3 av leilighetene skal være gjennomgående eller tosidig belyste.
Maksimalt tillatt bruksareal = 3100 m^2 T-BRA. Boder/fellesareal i underetasje medtas ikke i T-BRA.
Alle søknads- eller meldepliktige tiltak, skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før godkjenning.
Forretning/ kontor kan kun etableres i første etasje mot gate.

§ 5. *Fellesområde*
<u>Lek, opphold</u>
I henhold til foreliggende tinglyst erklæring skal området på terreng være felles for boligene i Sverres gate 3 og 5, gnr. 231 bnr. 440 og 442.
Det tillates hevet dekke med maks kote som vist på reguleringskartet for hele gårdsrommet i Sverres gate 5 med nedkjøring over gårdsrommet til Sverres gate 3. Det tillates ikke parkering i gårdsrommet.

<u>Felles avkjørsel</u>
Avkjørsel skal være felles for Håkons gate 12, 14, 16, 18, 20 gnr. 231 bnr. 206, 208, 209, 210 og 211 samt Sverres gate 3-5 gnr. 231 bnr. 440 og 442.

§ 6. Atkomst og parkering

All kjøreatkomst for boliger skal være fra Håkons gate, all atkomst herunder varelevering for kontor/forretningsvirksomhet skal være fra Sverres gate.

Parkering for byggeområdet fastsettes til 35 parkeringsplasser hvorav minimum 2 plasser skal tilrettelegges for bevegelseshemmede. Disse skal ha biladkomst til delvis nedgravet garasjeanlegg fra Håkons gate. Det kreves ikke parkering for de bevaringsregulerte boligene.

Det skal opparbeides sykkelparkering i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.

§ 7. Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak skal det innsendes detaljert utomhusplan for den ubebygde del av planområdet, samt fellesarealer, i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, tilrettelegging for funksjonshemmede og angivelse av stigningsforhold på gang- og adkomstveier, beplantning og vegetasjon, opparbeiding av areal for opphold og lek, oppstillingsplass for renovasjon og sykler, parkering og gang- og kjøreadkomst. Utomhusanlegget skal ha et grønt preg. Alle deler av området som er til felles bruk skal være tilgjengelig for bevegelseshemmede. Utomhusplanen skal være godkjent av Plan- og bygningsetaten før igangsettingstillatelse gis. Utearealer skal være opparbeidet iht. godkjent utomhusplan for den enkelte eiendom før brukstillatelse kan gis.

§ 8. *Støy og forurensning*

Krav til skjerming mot veitrafikkstøy skal tilfredsstilles i henholdt il de laveste grenser i Miljøverndepartementets skriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv.

Luftforholdene skal tilfredsstilles i henhold til SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.

Inneklima skal tilfredsstilles i henhold til Folkehelsas rapport ”Anbefalte faglige normer for inneklima” (1998) eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Returneres til:
~~Advokatfirmaet Vodal Zimmermann & Co AS~~
~~Postboks 1501, Vika~~
~~0117 OSLO~~

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

Fødselsnr./Org.nr:
~~980 325 849~~
Ref.nr.:

Begjæring[1] om:
☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0301	OSLO	231	442		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
957952216	Sverresgt 3-5 ANS	

Doknr: 661632 Tinglyst: 15.08.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rettet opp etter avtale med Frode Vilster Sørli 2/6-08
Kjetil Engen

3. Begjæring

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	N	752	B	13				25				37				49			
2	SB	4369	B	14				26				38				50			
3	N	102	B	15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 5223 = nevner: 5223

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Partenes underskrift

SignForm 04/2005

SF0217 Elektronisk utgave

Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☐ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☒ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo. 25/01/08 Oslo 25/1/08	[signature] for Sverresgt. 3-5 ANS [signature] for Sverresgt. 3-5 - ANS	

Rettet opp etter avtale med Frode Vilster Sørli 2/6-08 Kjetil Eng

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
231	442		1-3

Oslo **kommune**

Sted og dato	Stempel og underskrift
13/8-2008 Beint Daniel	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

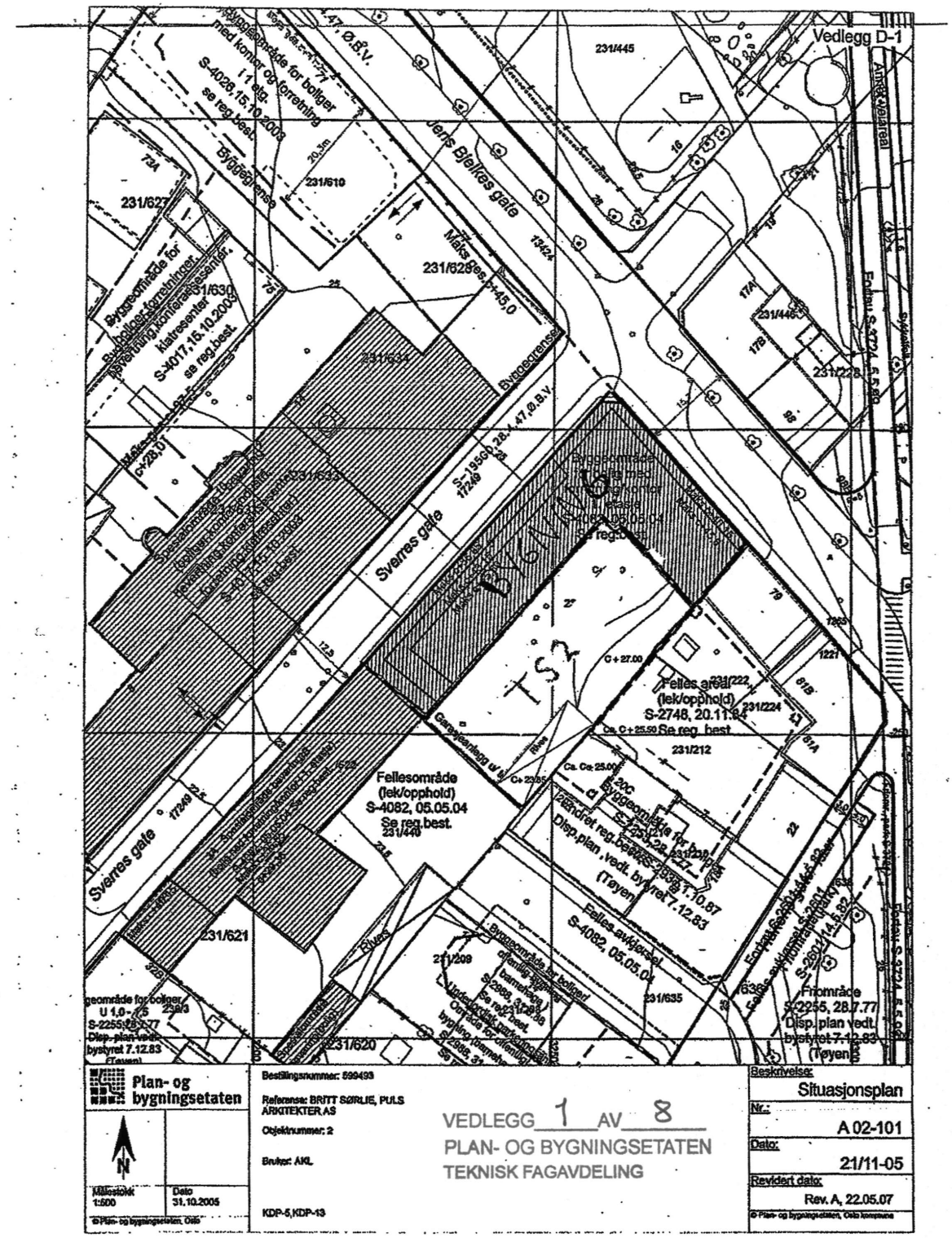
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.

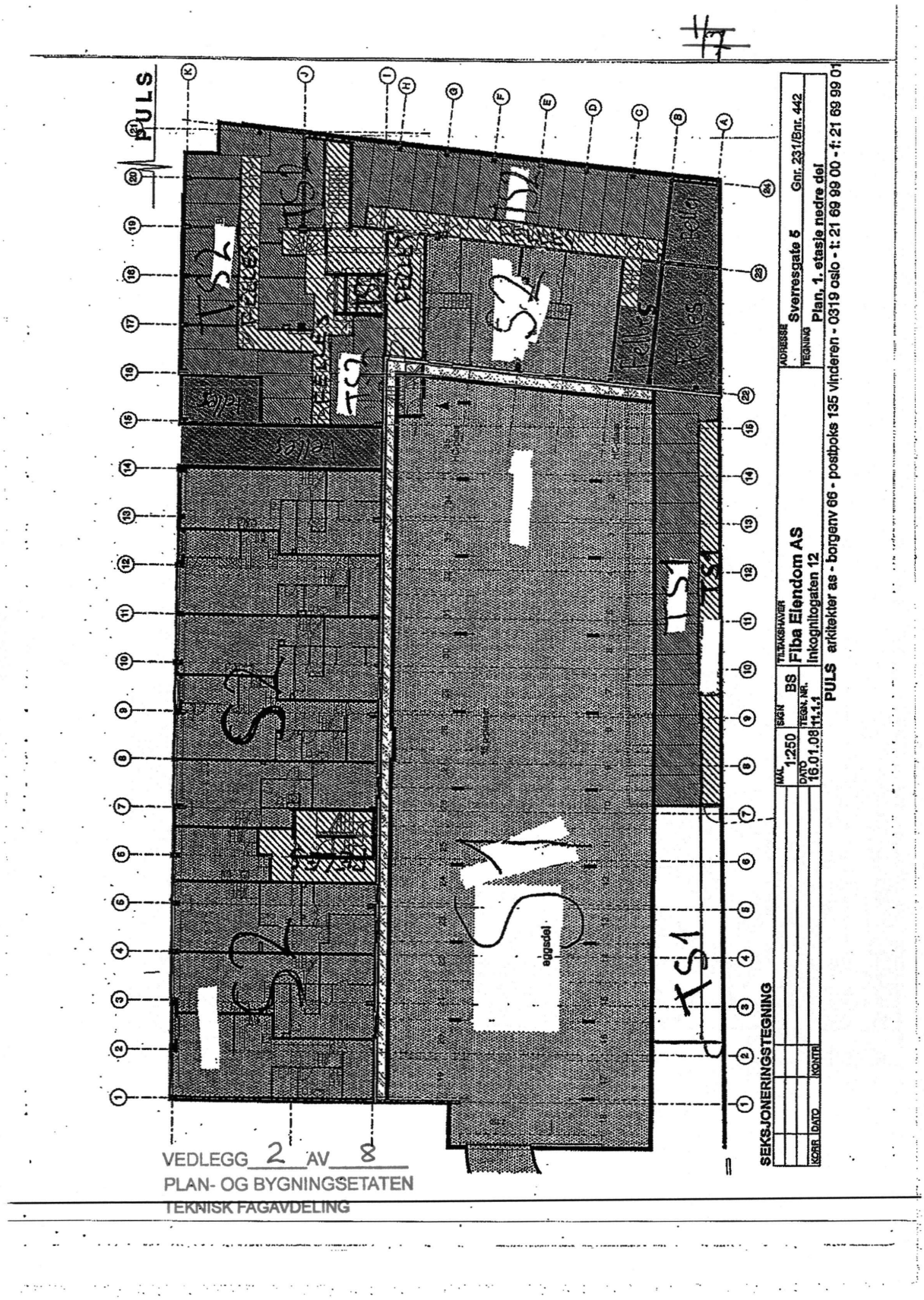
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

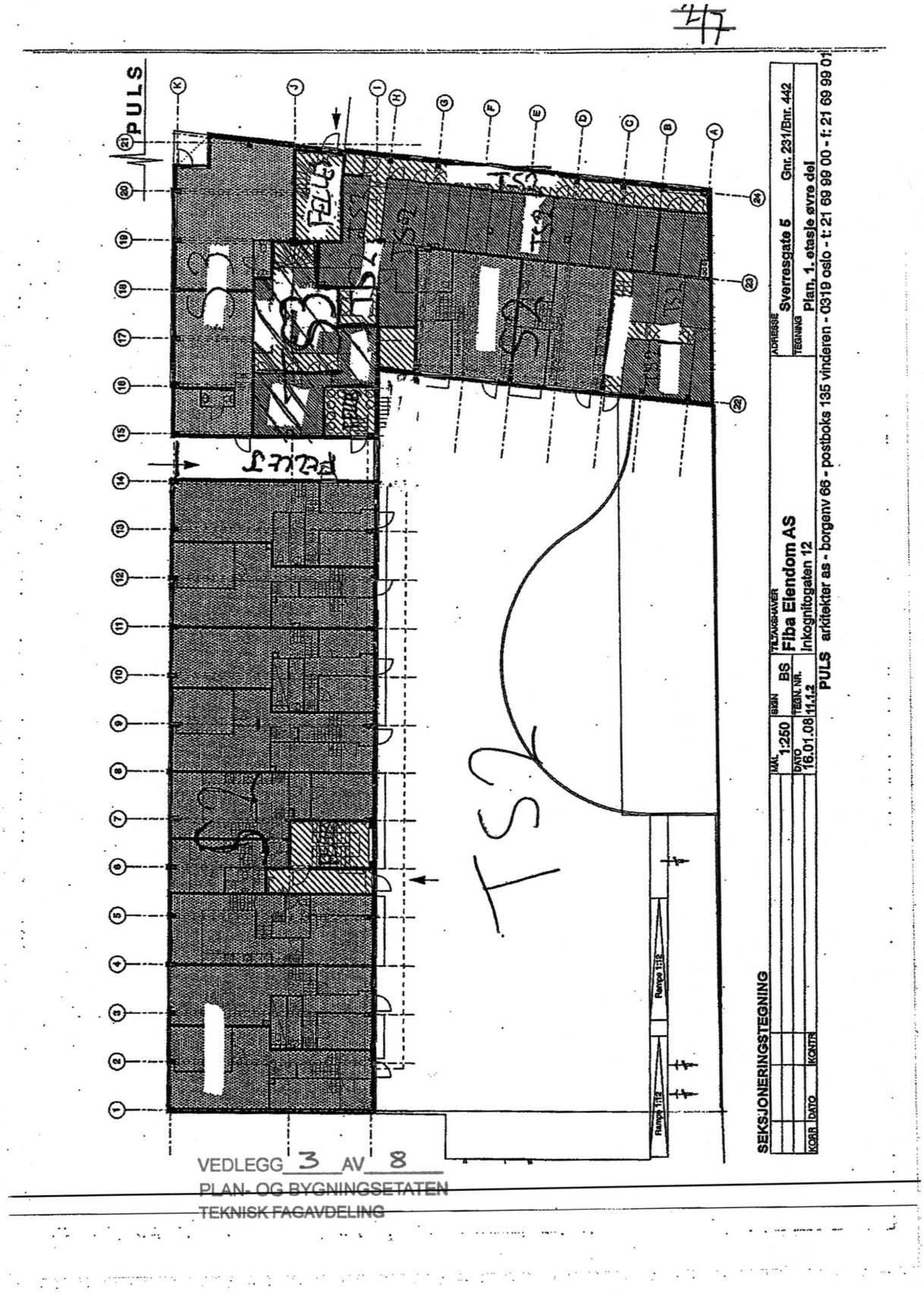
Dato	Partenes underskrift

SF0217 Elektronisk utgave

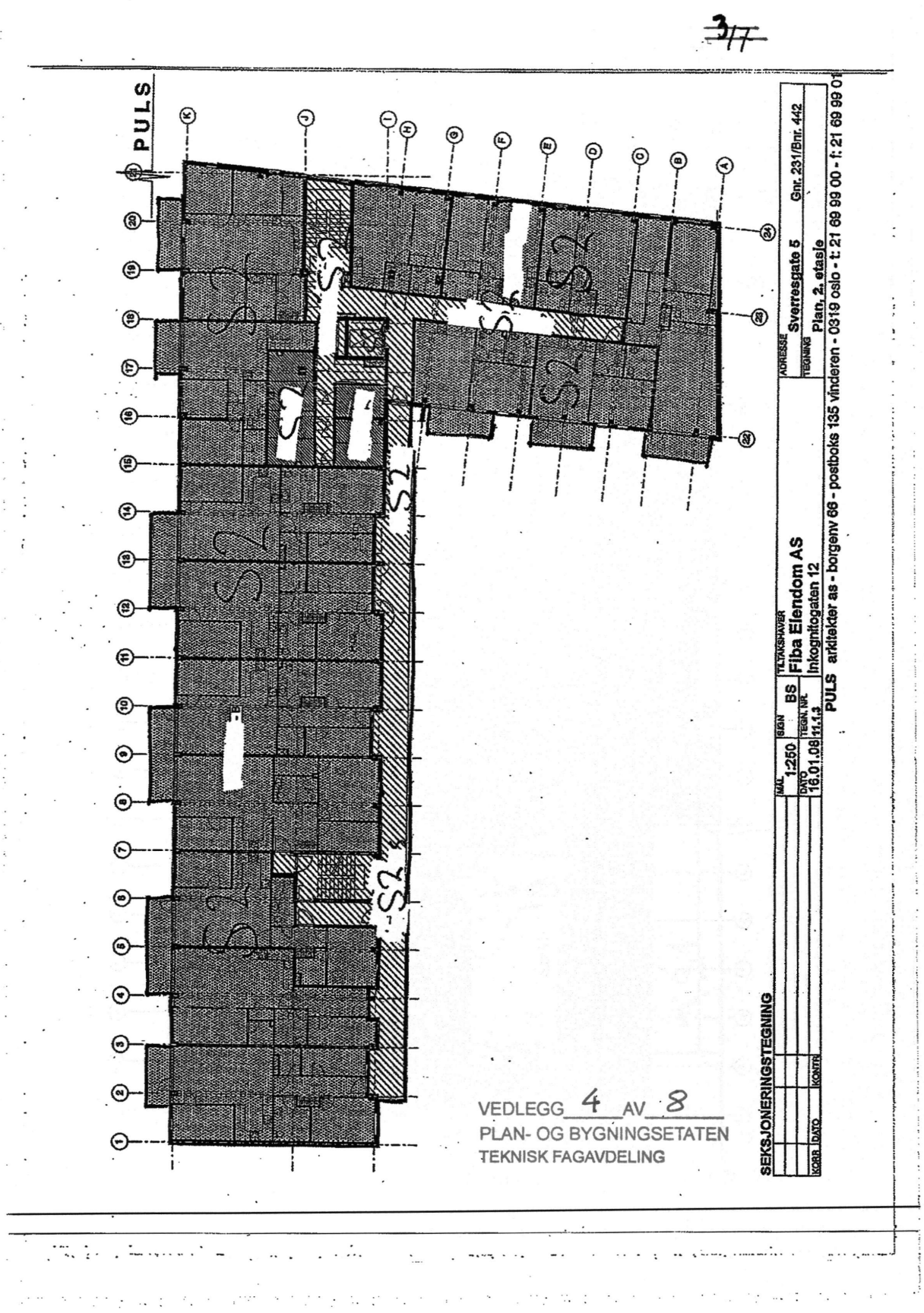
Side 3 av 3

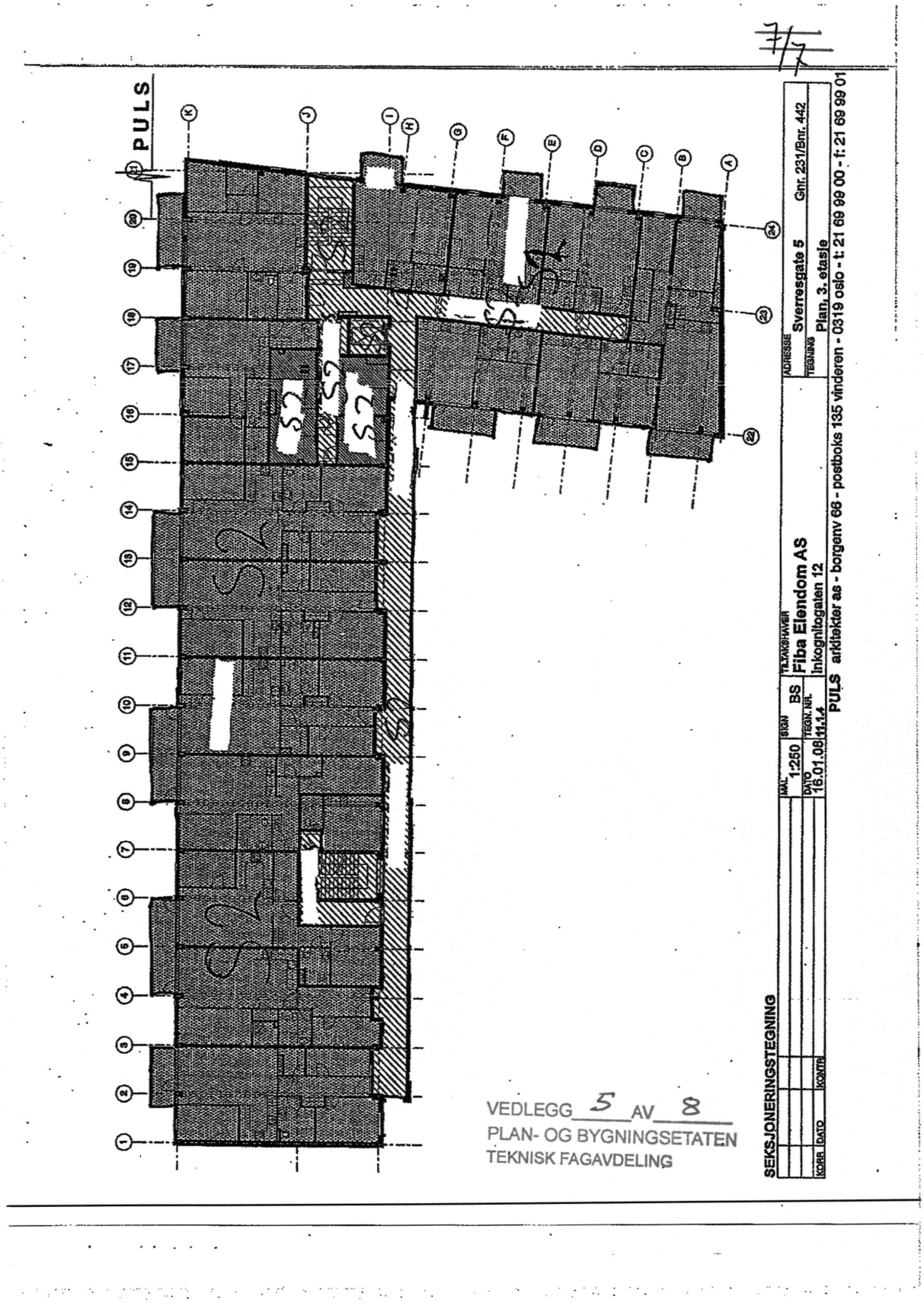

Vedlegg D-1
Jens Bjelkes gate
Sverres gate
Fellesområde (lek/opphold) S-4082, 05.05.04 Se reg.best.
231/621
231/620
231/627
231/630
231/631
231/628
231/445
231/446
231/228
231/222
231/224
231/212
231/209
231/635
Plan- og bygningsetaten
Bestillingsnummer: 599499
Referanse: BRITT SØRLIE, PULS ARKITEKTER AS
Objektnummer: 2
Bruker: AKL
KDP-5,KDP-13
VEDLEGG 1 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Beskrivelse: Situasjonsplan
Nr.: A 02-101
Dato: 21/11-05
Revidert dato: Rev. A, 22.05.07

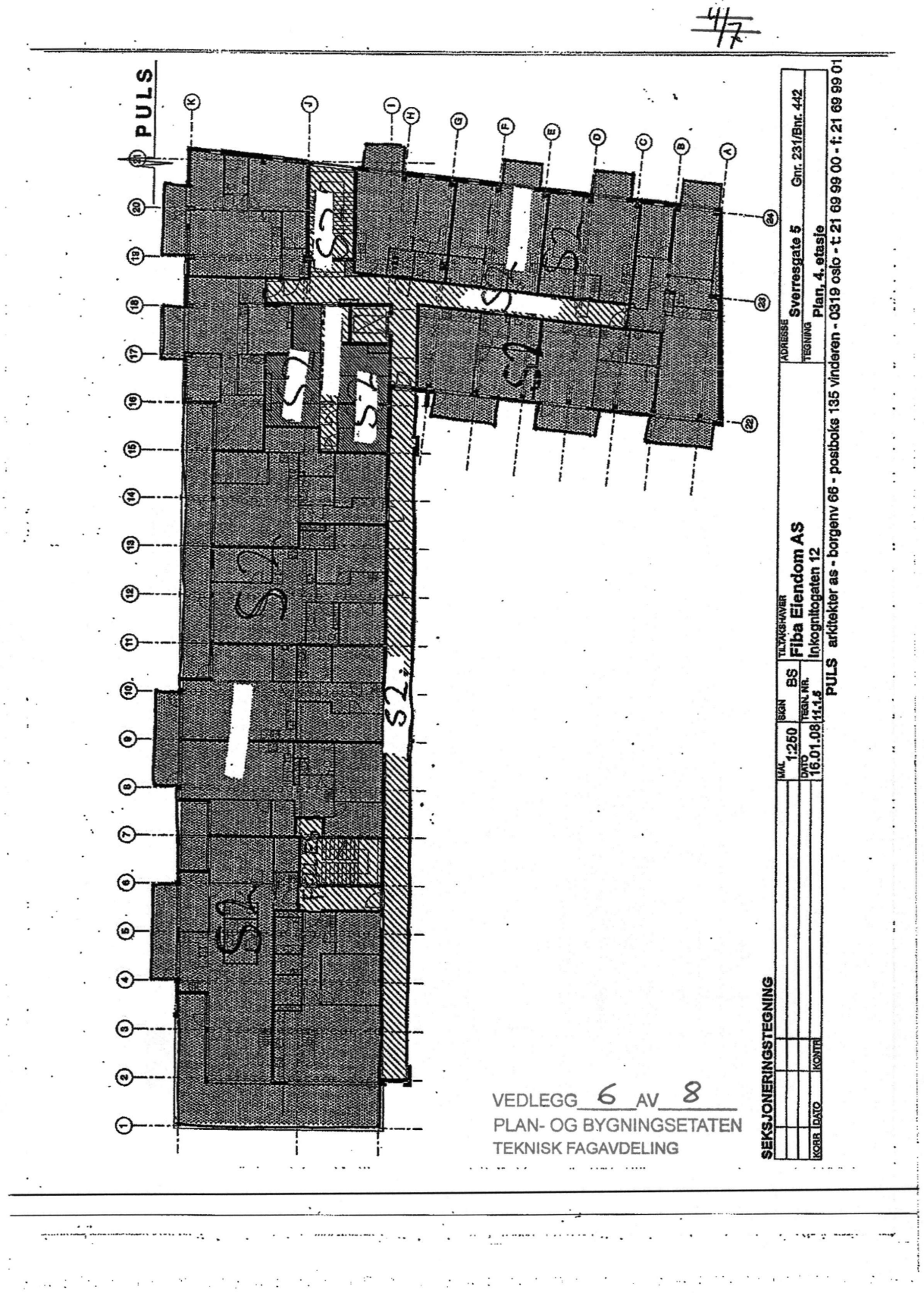

PULS
SEKSJONERINGSTEGNING
MÅL 1:250
DATO 16.01.08
TEGN. NR. 11.1.1
TILTAKSHAVER
Fiba Eiendom AS
Inkognitogaten 12
PULS arkitekter as - borgenv 66 - postboks 135 vinderen - 0319 oslo - t: 21 69 99 00 - f: 21 69 99 01
ADRESSE Sverresgate 5 Gnr. 231/Bnr. 442
TEGNING Plan, 1. etasje nedre del
VEDLEGG 2 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

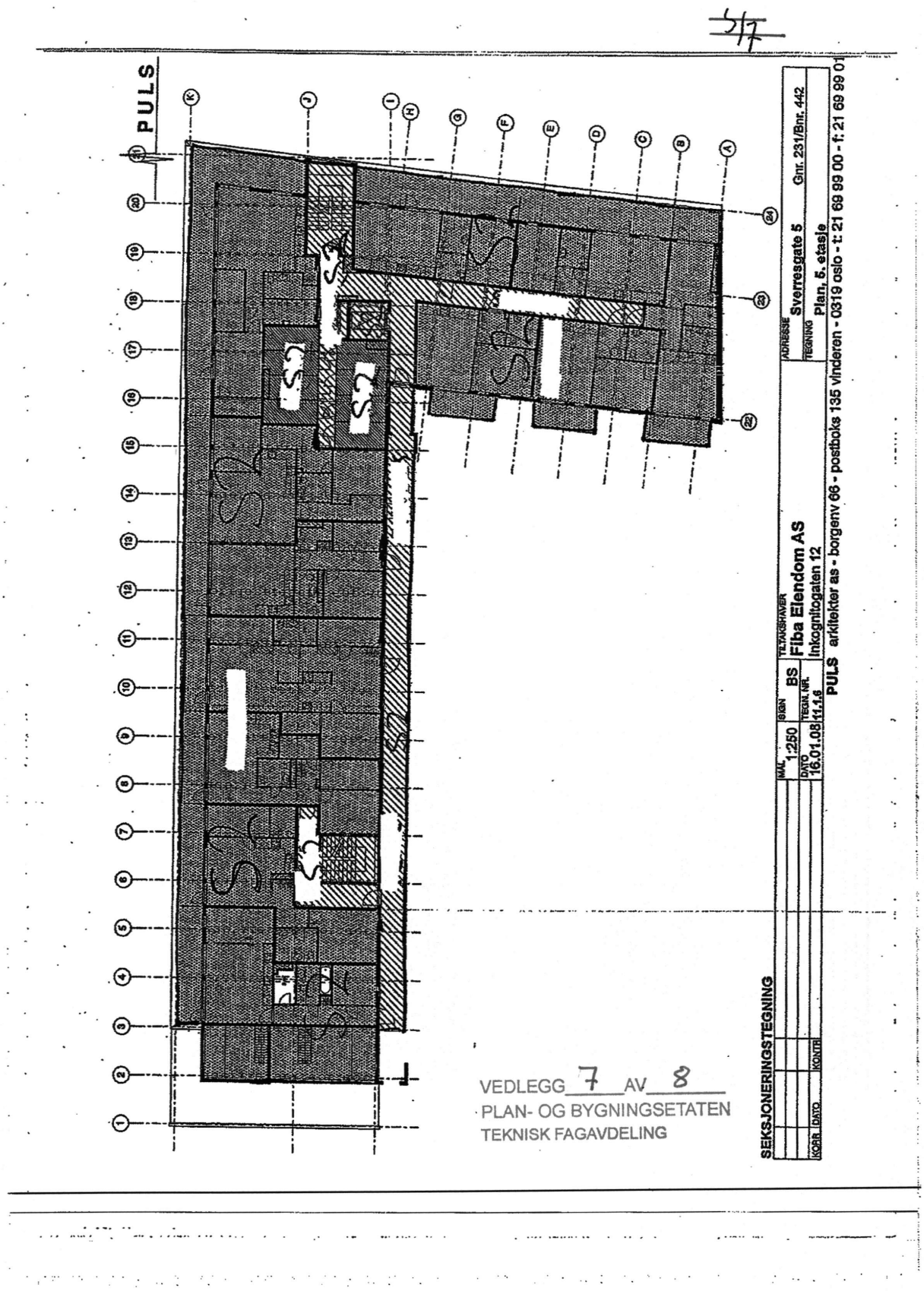


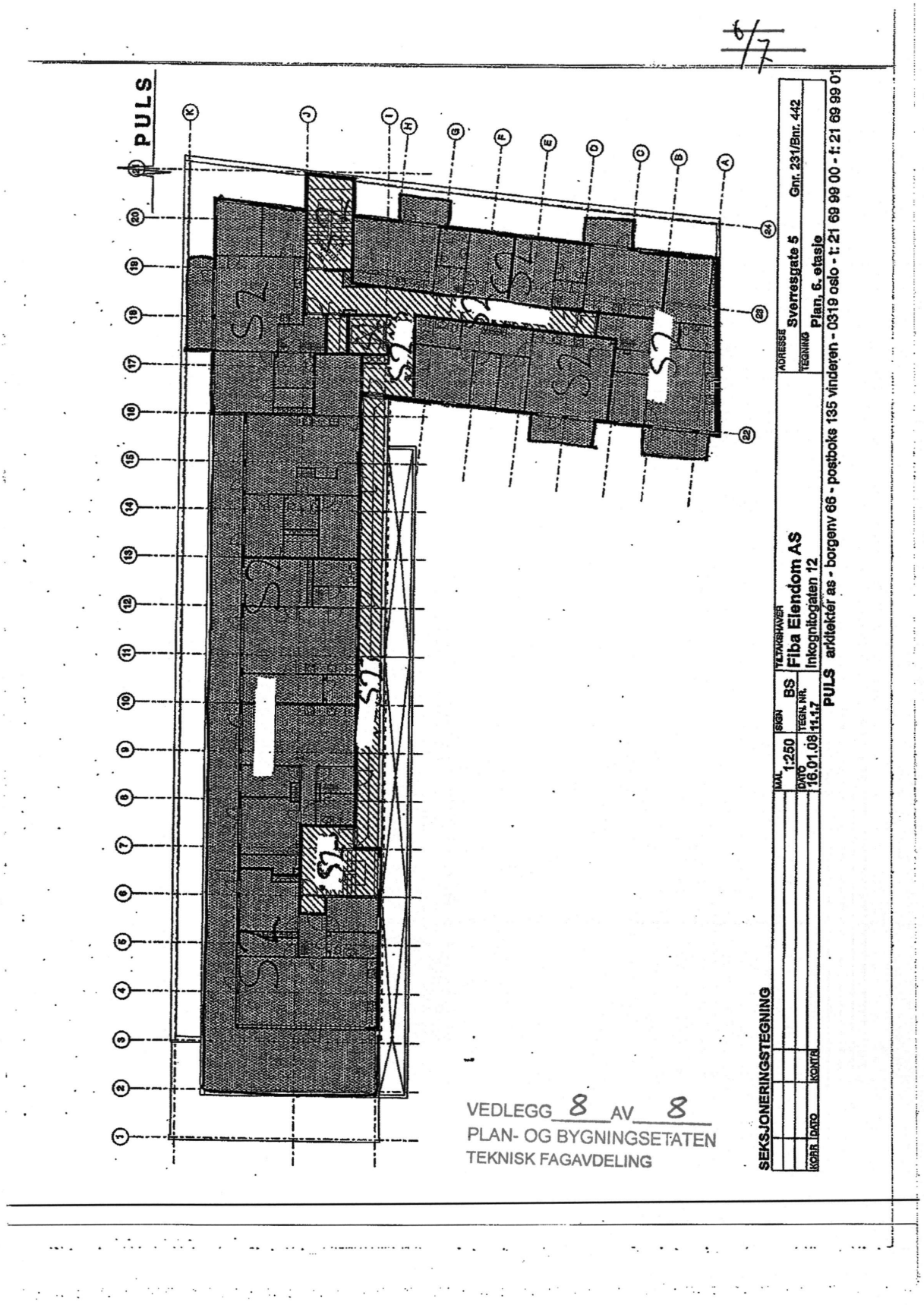
VEDLEGG 3 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


3/17
PULS
S2
S2
S2
S2
S2
S2
VEDLEGG 4 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
SEKSJONERINGSTEGNING
MÅL 1:250
DATO 16.01.08
SIGN BS
TEGN. NR. 11.1.3
TILTAKSHAVER
Fiba Eiendom AS
Inkognitogaten 12
ADRESSE Sverresgate 5 Gnr. 231/Bnr. 442
TEGNING Plan. 2. etasje
PULS arkitekter as - borgenv 66 - postboks 135 vinderen - 0319 oslo - t: 21 69 99 00 - f: 21 69 99 01


PULS
SEKSJONERINGSTEGNING
MÅL 1:250
DATO 16.01.08
SIGN BS
TEGN. NR. 11.1.4
TILTAKSHAVER
Fiba Eiendom AS
Inkognitogaten 12
ADRESSE
Sverresgate 5
Gnr. 231/Bnr. 442
TEGNING
Plan. 3. etasje
PULS arkitekter as - borgenv 66 - postboks 135 vinderen - 0319 oslo - t: 21 69 99 00 - f: 21 69 99 01
KORR. DATO
KONTR.
VEDLEGG 5 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


4/7
PULS
SEKSJONERINGSTEGNING
MÅL 1:250
DATO 16.01.08
SIGN BS
TEGN. NR. 11.1.5
TILTAKSHAVER
Fiba Eiendom AS
Inkognitogaten 12
ADRESSE
Sverresgate 5
Gnr. 231/Bnr. 442
TEGNING
Plan. 4. etasje
PULS arkitekter as - borgenv 66 - postboks 135 vinderen - 0319 oslo - t: 21 69 99 00 - f: 21 69 99 01
KORR. DATO
KONTR.
VEDLEGG 6 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


PULS
SEKSJONERINGSTEGNING
MÅL 1:250
DATO 16.01.08
SIGN BS
TEGN. NR. 11.1.6
TILTAKSHAVER
Fiba Eiendom AS
Inkognitogaten 12
ADRESSE Sverresgate 5 Gnr. 231/Bnr. 442
TEGNING Plan, 5. etasje
PULS arkitekter as - borgenv 66 - postboks 135 vinderen - 0319 oslo - t: 21 69 99 00 - f: 21 69 99 01
VEDLEGG 7 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

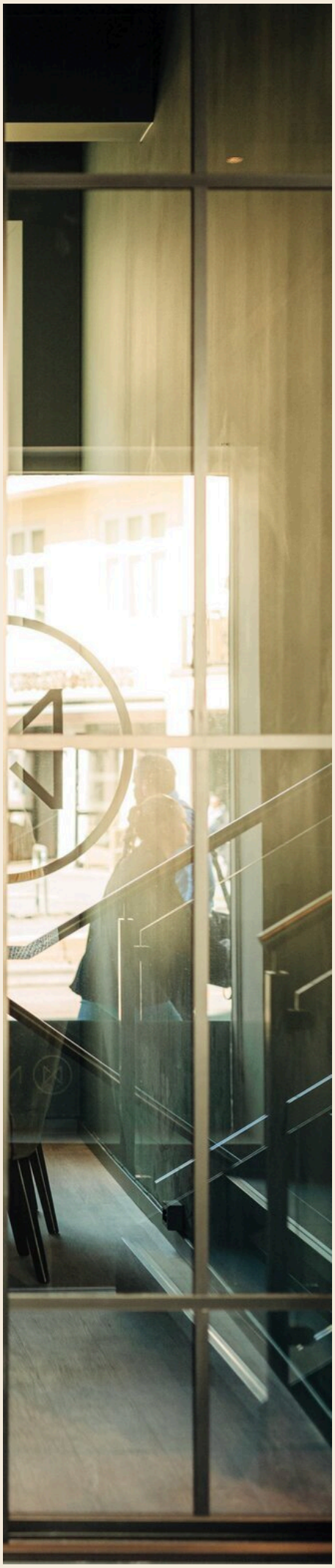

6/7
PULS
S1
S2
S3
S4
S5
S6
S7
SEKSJONERINGSTEGNING
MÅL 1:250
DATO 16.01.08
SIGN BS
TEGN. NR. 111.17
TILTAKSHAVER
Fiba Eiendom AS
Inkognitogaten 12
PULS arkitekter as - borgenv 66 - postboks 135 vinderen - 0319 oslo - t: 21 69 99 00 - f: 21 69 99 01
ADRESSE Sverresgate 5 Gnr. 231/Bnr. 442
TEGNING Plan, 6. etasje
KORR. DATO KONTR.
VEDLEGG 8 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

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 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.

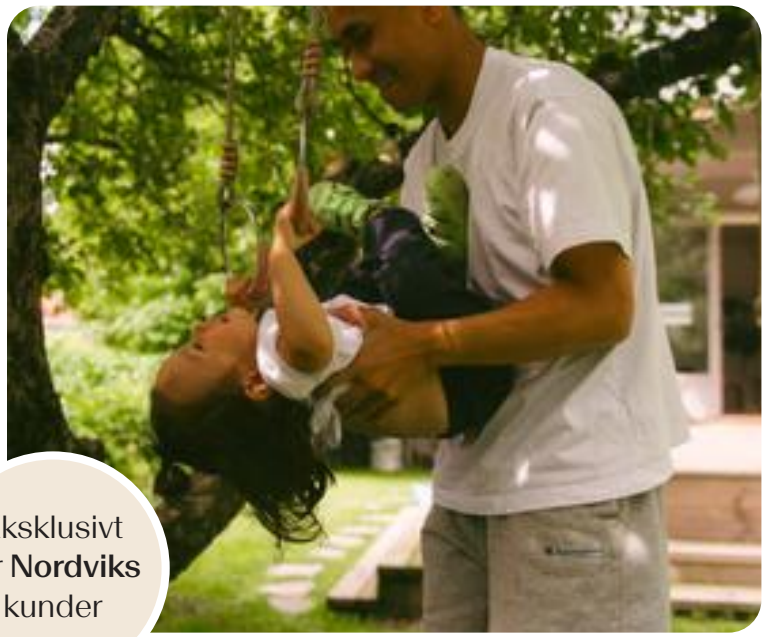


Trelastgata 3, 0191 OSLO
bjorvika@nordvikbolig.no
22 04 90 00

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: **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.

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 34-0003/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sverres gate 9 0652 OSLO
Matrikkel: Gnr 231, bnr 442 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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

Denne boligen er presentert av:

Bjørnar Hagerup Nilssen

Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Fjordbyen Eiendomsmegling AS
b.nilssen@nordvikbolig.no
466 61 850